

**TEXTO
REFUNDIDO**

NORMAS URBANÍSTICAS

1 DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.1 NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL Y DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO 1.2 INTEGRACIÓN NORMATIVA.

ARTÍCULO 1.3 VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.

ARTÍCULO 1.4 INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.

2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 2.1 DESTINO DE LOS TERRENOS.

ARTÍCULO 2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.3 AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES EN ESPACIOS Y ZONAS SUJETOS A SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

3 RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

SECCIÓN PRIMERA: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (A)

ARTÍCULO 3.1.1 LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 3.1.2 OTRAS CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

ARTÍCULO 3.1.3 ORIENTACIÓN E ILUMINACIÓN DE LAS PIEZAS

ARTÍCULO 3.1.4 CONDICIONES FORMALES

ARTÍCULO 3.1.5 SISTEMAS DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR

ARTÍCULO 3.1.6 CONDICIONES DE AISLAMIENTO TÉRMICO DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 3.1.7 CONDICIONES DE CALEFACCIÓN, ACS E ILUMINACIÓN ARTIFICIAL

ARTÍCULO 3.1.8 CONDICIONES DE AHORRO DE AGUA

ARTÍCULO 3.1.9 TRATAMIENTO DE LOS JARDINES PRIVADOS

ARTÍCULO 3.1.10 CONDICIONES DE USO

ARTÍCULO 3.1.11 SERVIDUMBRES

ARTÍCULO 3.1.12 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 3.1.13 ESTUDIOS DE DETALLE

SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN RÉGIMEN LIBRE (B)

ARTÍCULO 3.2.1 LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 3.2.2 CONDICIONES FORMALES

ARTÍCULO 3.2.3 CONDICIONES ENERGÉTICAS Y DE AHORRO DE AGUA

ARTÍCULO 3.2.4 CONDICIONES DE USO

SECCIÓN TERCERA: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (C)

ARTÍCULO 3.3.1 LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 3.3.2 CONDICIONES FORMALES

ARTÍCULO 3.3.3 CONDICIONES ENERGÉTICAS Y DE AHORRO DE AGUA

ARTÍCULO 3.3.4 CONDICIONES DE USO

ARTÍCULO 3.3.5 ESTUDIOS DE DETALLE

4 RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO DESTINADA A VIVIENDAS (T)

ARTÍCULO 4.1 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 4.2 CONDICIONES FORMALES

ARTÍCULO 4.3 CONDICIONES ENERGÉTICAS

ARTÍCULO 4.4 CONDICIONES DE USO

5 SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ARTÍCULO 5.1 CATEGORÍAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 5.2 CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 5.3 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 5.4 CONDICIONES ENERGÉTICAS

ARTÍCULO 5.5 CONDICIONES ACÚSTICAS

ARTÍCULO 5.6 TRATAMIENTO PROVISIONAL DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO 5.7 ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS EN EL CUADRANTE SUDOESTE

6 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 6.1 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 6.2 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 6.3 CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

ARTÍCULO 6.4 CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

(Se resaltan en rojo los apartados en los que se ha producido alguna modificación)

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.1 NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL Y DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS

1. Estas normas urbanísticas son parte integrante del plan parcial del área SUZ 89/4 del suelo urbanizable no delimitado del plan general de ordenación urbana de Zaragoza.
2. El plan parcial del sector SUZ 89/4 tiene por objeto la delimitación del sector ordenado y la ordenación detallada de este ámbito y de los sistemas generales incluidos. De conformidad con la legislación urbanística vigente y con el plan general de la ciudad, califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes, y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

ARTÍCULO 1.2 INTEGRACIÓN NORMATIVA

1. Las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Zaragoza y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del plan parcial.
2. Estas normas urbanísticas desarrollan las normas del plan general y concretan las determinaciones de su título séptimo en el ámbito denominado SUZ 89/4, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, séptimo y octavo de las normas del plan general.

ARTÍCULO 1.3 VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

1. El presente plan parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.
2. La vigencia del plan parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que en el futuro pudieran producirse.

ARTÍCULO 1.4 INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL

1. La interpretación de los documentos del plan parcial se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:
 - La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.
 - El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
 - La coherencia con el plan general de la ciudad.
2. En la interpretación de los documentos del plan, se aplicarán los siguientes criterios:
 - a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.

- b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.
- c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.
- e) En ningún caso la interpretación del plan parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el plan general de ordenación urbana.

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 2.1 DESTINO DE LOS TERRENOS

1. El presente plan parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el plan general incluye en la categoría de suelo urbanizable no delimitado

2. Los terrenos ordenados por este plan parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación, urbanización y, en su caso, de obras ordinarias, a través de los que sus titulares hagan efectivas las obligaciones establecidas en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa (GIED) del Ministerio de Defensa, relativo a los terrenos correspondientes a las zonas militares de Valdespartera y San Lamberto (Boletín Oficial de la Provincia de 16 de septiembre del 2000). Por sus características y su magnitud, dichas obligaciones subsumen los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las dotaciones locales y a soportar el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

ARTÍCULO 2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. El suelo ordenado por este plan parcial se incluye en alguna de las siguientes zonas:

I. Sistemas generales:

I.1. Sistema general de comunicaciones (SGC):

Incluye aquellos suelos que el plan general delimitaba como sistemas generales de comunicaciones que quedaron incorporados al área de convenio.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

I.2. Sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos (SGV):

Incluye los siguientes elementos:

- a) Espacios libres, combinados con circulaciones y playas arboladas de estacionamientos, cubiertas en parte, que mantienen una particular vinculación con el nuevo campo municipal de fútbol.
- b) Parque acuático y deportivo ordenado en el cuadrante sudeste.
- c) Banda de sistema general de zonas verdes que el plan general ordenaba en el límite meridional del cuadrante sudeste, y ampliación de los sistemas generales delimitados en el límite oeste de la carretera de Valencia y en el nuevo acceso sur.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general. El parque acuático y deportivo no se incluye en el subsistema de espacios libres recreativos, por lo que no le es de aplicación el apartado 4º del artículo 8.2.7 de las normas del plan general.

I.3. Sistema general de equipamientos y servicios públicos (SGE):

Incluye las parcelas destinadas al nuevo campo municipal de fútbol, al miniestadio y al palacio de hielo.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección tercera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general. Los sistemas generales de equipamientos que ordena el plan parcial pertenecen en todos los casos al grupo 2 (deportivo) de los contemplados por el artículo 8.2.8 de las normas urbanísticas del plan general. De conformidad con la letra (a) del artículo 8.2.11, en cada una de las parcelas de este grupo ordenadas por el plan parcial se permite la sustitución de modalidades o destinos específicos sin que constituya modificación del plan.

II. Sistemas locales:

II.1. Sistema local viario (SV):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

II.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (SL):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

II.3. Sistema local de equipamiento público:

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo quinto de estas normas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las normas urbanísticas del plan general. Comprende los siguientes subgrupos:

- Equipamiento docente (E).
- Equipamiento deportivo (D).
- Equipamiento social (S).

III. Edificación lucrativa residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas normas, en el que, dentro de este concepto, se consideran las siguientes zonas:

III.1. Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública (A):

- Bloques lineales con disposiciones paralelas, en "L" o en "C".
- Bloques lineales en el borde de la carretera de Valencia.
- Bloques lineales en el Belvedere.

III.2. Edificación residencial colectiva en régimen libre (B).

III.3. Edificación residencial unifamiliar en régimen libre (C).

IV. Edificación lucrativa no destinada a viviendas (T):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo cuarto de estas normas, en el que, dentro de este concepto, se consideran las siguientes zonas:

- Parcelas de uso terciario en los ejes locales de servicios (T1).

- Parcela de uso terciario en el cuadrante nordeste del sector, junto a la vía parque de Valdespartera (T2).
- Parcela de uso terciario en el cuadrante nordeste del sector, frente al nuevo estadio municipal de fútbol (T3).
- Parcelas de uso terciario en el cuadrante noroeste del sector, en el borde de la nueva penetración sur (T4 a T7).
- Parcela de uso terciario en el cuadrante sudoeste del sector (T8).
- Parcela de uso terciario en el borde norte del sector occidental de la vía parque (T9).
- Parcelas de uso terciario en el norte del belvedere del cuadrante sudeste del sector (T10).
- Parcela de uso terciario destinada a estación de servicio (T11).

Estas cuatro zonas se regulan los capítulos tercero, cuarto y quinto de las normas urbanísticas.

ARTÍCULO 2.3 AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES EN ESPACIOS Y ZONAS SUJETOS A SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La autorización de construcciones, instalaciones o plantaciones en los ámbitos incluidos en el sector que están afectados por servidumbres aeronáuticas requerirá la previa resolución favorable de la administración competente, de acuerdo con lo previsto en los artículos 29 y 30 del decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por decreto 2490/1974, de 9 de agosto, y desarrollado por el real decreto 725/1991, que concreta las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Zaragoza.

Dichos ámbitos se representan en el plano de información I-10 del plan parcial.

CAPÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

SECCIÓN PRIMERA

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (A)

ARTÍCULO 3.1.1 LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Tipo de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, agrupada en bloques lineales dispuestos sobre las parcelas según lo siguientes tipos de configuración:

1.A. Bloques lineales con disposiciones paralelas, en “L” o en “C”:

Los bloques se disponen paralelamente a los límites de las parcelas, formando en éstas la edificación:

- a) Disposiciones de dos bloques paralelos de dirección dominante este-oeste, con un espacio libre privado colectivo abierto por sus lados cortos hacia las calles transversales (tipos A3, A4, A5, A14, A15, A18, A19, A20 y A22).

Se admiten usos no residenciales en las plantas bajas de todos los bloques que no recaen sobre calles residenciales (R), cuyas plantas bajas deberán destinarse a viviendas.

- b) Disposiciones análogas a la (a), con cerramiento mediante un tercer bloque de edificación en uno de los lados cortos, conseguido mediante la prolongación en “L” del bloque septentrional (tipos A16, A23 y A25).

Se admiten usos no residenciales en las plantas bajas de todos los bloques que no recaen sobre calles residenciales (R), cuyas plantas bajas deberán destinarse a viviendas. En los tipos A23 y A25, es obligatorio destinar la planta baja del bloque transversal a usos no residenciales.

- c) Disposiciones análogas a la (a), con cerramiento de uno de los lados cortos mediante un tercer bloque de edificación independiente de los dos longitudinales (tipos A1, A2, A11, A12, A13 y A21).

Se admiten usos no residenciales en las plantas bajas de todos los bloques que no recaen sobre calles residenciales (R) y en la planta primera del bloque transversal de la manzana tipo A1. Las plantas bajas de los bloques recayentes a calles residenciales (R) deberán destinarse a viviendas. En los tipos A1, A2 y A21, es obligatorio destinar la planta baja del bloque transversal a usos no residenciales.

- d) Disposiciones singulares, situadas en el límite con la vía parque de Valdespartera (tipos A24, A26, A27, A28 y A29). Adoptan la configuración representada en los planos de ordenación.

Incluyen usos no residenciales obligatorios en la planta baja en los bloques que recaen sobre la vía parque de todos los tipos. Se admiten además los usos comerciales con carácter opcional en el resto de la planta baja de las manzanas A24 y A29 y en las plantas bajas de los bloques alineados con el lindero norte de los tipos A25 y A28.

1.B. Bloques lineales en el borde de la carretera de Valencia:

Parcelas longitudinales de dirección paralela a la carretera de Valencia, edificadas con un bloque lineal alineado al vial interior del sector (tipos A8, A9 y A10).

Se admiten usos no residenciales en las plantas bajas, con carácter opcional.

1.C. Bloques lineales en el Belvedere:

Parcelas longitudinales de dirección aproximada norte-sur, que flanquean por ambos lados el sistema de plazas-belvedere que estructura el área sudeste del sector (A17).

Las plantas bajas se dedicarán obligatoriamente a usos no residenciales.

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá una parcela independiente e indivisible.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

Las fachadas de la edificación se atenderán a las alineaciones representadas en los planos de ordenación.

En las variantes tipológicas 1.A, las fachadas de las plantas alzadas y de las bajas, si se dedican a usos residenciales, se ajustarán a las alineaciones grafiadas en los planos de ordenación. Cuando no se dediquen a usos residenciales, las plantas bajas podrán ocupar, además, el suelo reservado para jardines privativos, debiendo acondicionarse su trasdós como terrazas al servicio de las viviendas de la planta primera. Si la superficie construida desarrollada por el proyecto no permite ajustar las cuatro alineaciones perimetrales de un bloque, podrá reducirse el fondo, de manera que la alineación hacia el espacio libre de la manzana sea, en todo caso, paralela a la de fachada; de este fondo reducido podrán sobresalir solamente los núcleos de comunicación vertical y los vuelos e invernaderos internos que se dispongan, que se atenderán a lo indicado al respecto en este mismo artículo.

Podrán sobresalir de las alineaciones representadas en planos de ordenación los vuelos de que dispongan los edificios, conforme a lo expresado en el apartado 7º de este artículo, y, en las fachadas longitudinales de planta baja con orientación comprendida en el arco $S \pm 45^\circ$ ante las que discurran espacios libres privados, invernaderos para la captación de energía solar pasiva. Si se prevén, estos invernaderos tendrán una profundidad no menor de 1'20 metros ni mayor de 1'50, y su longitud no será inferior al 60 % de la longitud de fachada de la vivienda.

En las variantes tipológicas 1.B y 1.C, las fachadas de las plantas alzadas recayentes hacia la carretera de Valencia y hacia el Belvedere se retranquearán 4 y 3 metros, respectivamente, con respecto a la alineación de la parcela, conforme se indica en el plano de ordenación del plan parcial.

En la variante tipológica 1.B, las plantas bajas se sujetarán al mismo retranqueo que las alzadas, dejando una zona de separación con respecto al lindero de la parcela hacia la carretera de Valencia, que se destinará a espacios libres privados. Mediante un estudio de

detalle conjunto para las siete manzanas de este tipo, podrá eliminarse este retranqueo en la planta baja, acondicionando el trasdós de su forjado de techo en la franja que sobresalga de las alzadas como terraza al servicio de las viviendas de la planta primera.

En la variante tipológica 1.C, las plantas bajas sobresaldrán de la alineación de las superiores para ocupar toda la superficie de la parcela. El trasdós de su forjado de techo en la franja que sobresalga de las alzadas se acondicionará como terraza al servicio de las viviendas de la planta primera. Mediante un estudio de detalle que incluya todas las parcelas de este tipo, podrá sustituirse esta solución por una de las dos siguientes:

- a) Retranqueo de la fachada de la planta baja, dejando una zona de separación con respecto al lindero de la parcela que no podrá vallarse ni tapiarse, se incorporará funcionalmente al espacio público y quedará sujeta a una servidumbre de uso público permanente.
- b) Anteposición al plano de fachada definido en plantas alzadas de un porticado en planta baja, alineado con el lindero de la parcela, sobre el que se deberán habilitarse terrazas al servicio de las viviendas de planta primera; los soportales estarán sujetos a servidumbre de uso público permanente, no tendrán una profundidad inferior a 3 metros (incluido el espesor de los pilares) y su cota de piso tendrá la misma rasante que la de la acera o el espacio libre exterior inmediatos.

En cualquier caso, deberá elegirse una sola de las posibilidades descritas para toda la edificación perteneciente a cada una de las variantes 1.B y 1.C.

En todas las variantes tipológicas de la zona, los núcleos de comunicación vertical podrán sobresalir de las alineaciones de fachada señaladas en los planos de ordenación un máximo de 3 metros, siempre que no rebasen las alineaciones de la parcela, con una anchura máxima por cada núcleo de 3'60 metros. En el caso de que, al acogerse a esta posibilidad, los núcleos de comunicación vertical de un bloque rebasen un fondo de 18 metros con respecto a la alineación del vial, en el sótano podrán mantenerse aquéllos en su vertical, sin que esto implique la posibilidad de ampliar la profundidad del resto de la construcción.

En planta de sótano, solamente podrá ocuparse, incluyendo muros, una profundidad máxima de 18 metros, salvo que la profundidad de la parcela sea menor, en cuyo caso el fondo en sótano se restringirá al de la parcela. Dicha profundidad se medirá en todos los casos desde la alineación de la manzana con la vía pública, salvo en aquellas fachadas en las que el plan parcial impone soportales, donde la medición se realizará desde el paramento interior de éstos.

En las manzanas con tres lados edificados, el fondo máximo en planta sótano en los lados cortos será tal que entre ambos sumen 36 metros, sin que opere la limitación de 18 metros con respecto a cada una de las dos alineaciones.

Fuera de estas franjas, se admite la disposición de rampas y escaleras para acceso a sótano, siempre que sólo sobresalgan sobre la rasante del terreno las barandillas o petos de protección.

En los linderos sobre los que el plan parcial no alinee bloques residenciales, el trasdós de su forjado deberá acondicionarse como espacio libre transitable, no sobresaliendo de la rasante de la acera al menos en una longitud de 6 metros, a través de la que se comunicará el espacio libre de uso colectivo de la manzana con la calle.

Aparte de la sujeción a las alineaciones en los términos expresados, no se establecen condiciones específicas de ocupación en planta.

No será de aplicación la normativa de fondo mínimo establecida por el plan general.

4. Definición de planta baja:

En las parcelas pertenecientes al tipo de ordenación 1.A, la planta baja se definirá independientemente en cada bloque, aplicándose los criterios contenidos en el apartado 2º del artículo 2.2.21 de las normas urbanísticas del plan general como si se tratara de parcelas con lindero frontal a una sola calle.

En las parcelas pertenecientes al tipo de ordenación 1.B, se considerará planta baja la que tenga tal condición con respecto a las rasantes de la calle que discurre ante sus fachadas occidentales, de acuerdo con los criterios generales contenidos en el apartado 1º del artículo 2.2.21 de las normas urbanísticas del plan general para solares con frente a una sola calle.

En las parcelas pertenecientes al tipo de ordenación 1.C, se considerará planta baja la que tenga tal condición con respecto a las rasantes del Belvedere, de acuerdo con los criterios generales contenidos en el apartado 1º del artículo 2.2.21 de las normas urbanísticas del plan general para solares con frente a una sola calle.

A efectos de cómputo de edificabilidad, las plantas inferiores a la que se ha definido como baja se atenderán a lo dispuesto por el artículo 2.2.19 de las normas urbanísticas del plan general.

5. Alturas:

El número máximo de plantas será el indicado en cada caso en el cuadro del apartado siguiente y en el plano de ordenación del plan parcial.

La altura máxima de cornisa será la suma de la altura máxima de la planta baja más la altura máxima de las plantas alzadas.

La altura máxima de las plantas alzadas será el producto de multiplicar el número máximo de plantas, excluida la baja, establecido para el bloque, por 3'00 metros.

En toda la longitud de cada bloque, la altura máxima de la planta baja será la correspondiente a la elevación más alta de las dos siguientes:

- a) 4'20 metros medidos sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada exterior del bloque.
- b) 3'00 metros medidos en el punto de la fachada exterior del bloque donde la rasante de la acera sea más elevada.

Cuando la planta baja se destine a usos residenciales, su forjado de piso se elevará sobre la rasante de la acera la altura que exija la normativa específica en materia de vivienda, sin que opere la condición establecida con carácter genérico por el apartado 4º del artículo 2.3.18 para edificios de residencia colectiva.

En cada bloque perteneciente al tipo de ordenación 1.C, los niveles de la cornisa y de los forjados de piso de planta primera o superior serán continuos, absorbiéndose las diferencias de cota de las rasantes de las aceras en la planta baja.

Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar el peto de la terraza, cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro sobre el pavimento de la cubierta.

6. Superficie edificable, ocupación y número de viviendas:

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número máximo de viviendas se atenderá en cada manzana a lo expresado en los siguientes cuadros:

ÁREA NORDESTE (240 R.E. + 1.056 P.B. + 2.518 P.M.)					
A. MANZANAS DESTINADAS A VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN ESPECIAL					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
A8 (3)	1.B	3X 1.080	B+5	3X 48 (med.101'25 m ²)	3X 4.860
A9 (1)	1.B	1.112	B+5	48 (med.101'25 m ²)	4.860
A10 (1)	1.B	1.137	B+5	48 (med.101'25 m ²)	4.860
TOTAL		5.489 m²		240 (med.101'25 m²)	24.300 (24.300 res.)
B. MANZANAS DESTINADAS A VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO BÁSICO					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
A3 (5)	1.A	5X 6.804	B+5	5X 144 (med.108'00 m ²)	5X 15.552
A4 (1)	1.A	6.330	B+5	144 (med.99'52 m ²)	14.331
A5 (1)	1.A	4.038	B+5	96 (med.94'57 m ²)	9.079
A8 (2)	1.B	2X 1.080	B+5	2X 48 (med.101'25 m ²)	2X 4.860
TOTAL		46.548 m²		1.056 (med.105'01 m²)	110.890 (110.890 res.)
C. MANZANAS DESTINADAS A VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO MÁXIMO					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
A1 (2)	1.A	2X 6.804	B+5 / B+7 (*)	2X 151 (med.107'40 m ²)	2X 17.712 (16.218 res.)
A2 (10)	1.A	10X 6.804	B+5 / B+7 (*)	10X 164 (med.103'39 m ²)	10X 17.712 (16.956 res.)
A3 (4)	1.A	4X 6.804	B+5	4X 144 (med.108'00 m ²)	4X 15.552
TOTAL		108.864 m²		2.518 (med.104'93 m²)	274.752 (264.204 res.)
TOTAL		160.901 m²		3.814 (med.104'72 m²)	409.942 (399.394 res.)

(*) B+7 en bloque de dirección norte-sur, y B+5 en bloques este-oeste (ver planos de ordenación).

ÁREA SUDESTE (360 R.E. + 272 P.B. + 1.344 P.M.)

A. MANZANAS DESTINADAS A VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN ESPECIAL

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
A17 (2)	1.C	2X 3.465	B+7	2X 180 (med.106'60 m ²)	2X 22.383 (19.188 res.)
TOTAL		6.930 m²		360 (med.106'60 m²)	44.766 (38.376 res.)

B. MANZANAS DESTINADAS A VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO BÁSICO

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
A11 (1)	1.A	6.104	B+5 / B+7 (*)	152 (med.105'49 m ²)	16.034
A14 (1)	1.A	5.103	B+5	120 (med.97'20 m ²)	11.664
TOTAL		11.207 m²		272 (med.105'01 m²)	27.698 (27.698 res.)

C. MANZANAS DESTINADAS A VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO MÁXIMO

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
A12 (1)	1.A	6.672	B+5 / B+7 (*)	164 (med.105'49 m ²)	17.300
A13 (1)	1.A	7.239	B+5 / B+7 (*)	184 (med.101'07 m ²)	18.596
A14 (3)	1.A	3X 5.103	B+5	3X 120 (med.97'20 m ²)	3X 11.664
A15 (1)	1.A	5.015	B+5 / B+7 (**)	128 (med.107'00 m ²)	13.696
A16 (1)	1.A	5.494	B+5 / B+7 (***)	160 (med.107'08 m ²)	17.132
A18 (1)	1.A	5.942	B+5	144 (med.102'33 m ²)	14.736
A19 (1)	1.A	5.186	B+5	120 (med.99'20 m ²)	11.904
A20 (1)	1.A	3.901	B+5	84 (med.106'71 m ²)	8.964
TOTAL		54.758 m²		1.344 (med.102'17 m²)	137.320 (137.320 res.)
TOTAL		72.895 m²		1.976 (102'93 m²)	209.784 (203.394 res.)

(*) B+7 en bloque de dirección norte-sur, y B+5 en bloques este-oeste (ver planos de ordenación).

(**) B+7 en bloque al norte de la manzana, y B+5 en bloque al sur (ver planos de ordenación).

(***) B+7 en bloques de dirección norte-sur y este-oeste al norte de la manzana; y B+5 en bloque este-oeste al sur (ver planos de ordenación).

ÁREA NOROESTE (1.036 P.B. + 2.561 P.M.)					
B. MANZANAS DESTINADAS A VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO BÁSICO					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
A22 (4)	1.A	4X 7.119	B+5	4X 156 (med.104'31 m ²)	4X 16.272
A26 (1)	1.A	2.978	B+7	56 (108'13 m ²)	6.920 (6.055 res.)
A27 (1)	1.A	3.484	B+7	98 (100'29 m ²)	11.232 (9.828 res.)
A29 (1)	1.A	8.769	B+5 / B+7 (***)	258 (104'41 m ²)	28.921 (26.938 res.)
TOTAL		43.707 m²		1.036 (med.104'16 m²)	112.161 (107.909 res.)
C. MANZANAS DESTINADAS A VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO MÁXIMO					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ² t)
A21 (4)	1.A	4X 7.119	B+5	4X 160 (med.101'03 m ²)	4X 16.920 (16.164 res.)
A22 (5)	1.A	5X 7.119	B+5	5X 156 (med.104'31 m ²)	5X 16.272
A23 (4)	1.A	4X 7.119	B+5	4X 162 (med.105'33 m ²)	4X 17.784 (17.064 res.)
A24 (1)	1.A	6.870	B+5/B+7 (*)	162 (107'77 m ²)	19.226 (17.458 res.)
A25 (1)	1.A	7.198	B+5	169 (101'26 m ²)	18.174 (17.113 res.)
A28 (1)	1.A	9.234	B+5/B+7 (**)	162 (106'65 m ²)	18.584 (17.278 res.)
TOTAL		115.849 m²		2.561 (med.103'91 m²)	276.160 (266.121 res.)
TOTAL		159.556 m²		3.597 (103'98 m²)	388.321 (374.030 res.)

(*) B+7 en tramo lindante con la vía parque; B+5 en tramo hacia el interior (ver planos de ordenación).

(**) B+7 en el tramo que recae hacia la vía parque, y B+5 en los tramos interiores (ver planos de ordenación).

(***) B+5 en lado este; B+7 en el resto (ver planos de ordenación).

Quando en los cuadros anteriores se especifican dos superficies máximas edificables en la columna correspondiente, hay que interpretar que se trata de la superficie edificable total y, entre paréntesis, la máxima superficie edificable destinada a usos residenciales.

Los regímenes de protección a que deberán estar sujetas las viviendas de cada manzana son los expresados en los cuadros anteriores y en el plano de ordenación correspondiente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.1.13 de estas normas a propósito de su reajuste mediante estudio de detalle.

Las viviendas de régimen especial se destinarán al alquiler; las demás podrán destinarse a la venta.

7. Vuelos:

Fuera de las alineaciones de fachada señaladas en la documentación gráfica, se admiten en las plantas primera y superiores los siguientes vuelos de la edificación:

- a) En las fachadas longitudinales con orientación comprendida en el arco $S \pm 45^\circ$, es obligatorio disponer vuelos cerrados con paramentos totalmente acristalados susceptibles de funcionar como colectores solares pasivos, con una profundidad mínima de 0'90 metros y máxima de 1'20 metros con respecto al plano de fachada, y una longitud no inferior al 60 % de la longitud de fachada de cada vivienda, sin que rija la limitación de longitud que el apartado 4º del artículo 2.2.33 de las normas urbanísticas del plan general establece con carácter genérico para esta clase de vuelos. De acuerdo con lo indicado en el artículo 3.1.5, los paramentos acristalados colectores deberán incluir elementos verticales practicables que garanticen la fácil apertura, al menos, del 50% de la superficie de vidrio.
- b) En las fachadas con orientación dominante norte y oeste, se prohíben los vuelos cerrados.
- c) En el resto de las situaciones, se admitirán vuelos abiertos y cerrados, sujetos a las siguientes limitaciones y, supletoriamente, a las que con carácter genérico establece el plan general:
 - En las fachadas limítrofes con la vía pública, los vuelos no superarán los salientes máximos establecidos por el plan general según el ancho de calle.
 - En el resto de los casos, el vuelo máximo será de 90 centímetros con respecto al plano de fachada.
 - Todos los vuelos cerrados deberán tener su superficie vertical totalmente acristalada.

A efectos de cómputo de edificabilidad de los vuelos, operarán las condiciones generales establecidas en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas urbanísticas del plan general. Se exceptúan de esta condición las galerías y los invernaderos colectores antepuestos a las fachadas longitudinales de orientación comprendida en el arco $S \pm 45^\circ$ que cumplan las condiciones expresadas en estas normas, en los que sólo computará a efectos de cálculo de edificabilidad el 50% de su superficie en planta, al margen de que, si la legislación específica lo permite, toda ella pueda quedar exenta de cómputo a efectos de la calificación de viviendas protegidas.

No se incluirá en el cómputo de la edificabilidad la superficie de los vuelos que no estén cerrados más que por persianas practicables de lamas móviles.

ARTÍCULO 3.1.2 OTRAS CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

1. Accesos:

Todas las cajas de escalera que den servicio a viviendas serán accesibles desde zaguanes abiertos directamente a la vía pública, sin perjuicio de que puedan contar con salidas suplementarias al patio de manzana colectivo.

2. Soportales:

En las plantas bajas de los bloques de dirección nordeste-sudoeste de las manzanas denominadas A-1, A-2 y A-21, los proyectos de edificación preverán soportales sujetos a servidumbre permanente de uso público, abiertos hacia la calle y con su pavimento enrasado

con la acera exterior, que satisfarán las determinaciones contenidas en el artículo 2.2.26 de las normas urbanísticas del plan general en lo que no contradigan a estas normas y, además, las siguientes condiciones específicas:

a) Soportales en las manzanas A-21:

- En cada bloque, los soportales tendrán una profundidad de 4'50 metros, medidos desde la alineación de vial a la de la fachada de la superficie cerrada.
- El soportal de cada bloque tendrá una longitud total de 63 metros, y se subdividirá en un número de tramos iguales no menor de doce ni mayor de catorce.
- Todos los pilares que conformen el soportal en cada bloque serán de planta cuadrada o rectangular, tendrán igual sección y ninguno de sus lados será menor de 45 centímetros ni mayor de 70.
- Los vanos serán adintelados, y el dintel será horizontal y continuo a lo largo de toda la longitud de cada bloque. Su intradós se elevará 3'00 sobre la rasante de la acera, medidos en el punto donde ésta tenga cota más alta.
- Tanto los pilares de los soportales, como los dinteles se revestirán con un aplacado de piedra artificial en color blanco. En el plano de fachada, el aplacado se llevará hasta la cota del forjado de piso de la planta primera, a partir de la que se cambiará el tratamiento del acabado de fachada por un revoco terminado con pintura de color claro o un acabado similar. El mismo tratamiento se prolongará en los testeros del bloque que recaen sobre la vía pública.

b) Soportales en las manzanas A-1 y en las A-2 recayentes hacia la zona verde deportiva:

- En cada bloque, los soportales tendrán una profundidad de 4'50 metros, medidos desde la alineación de vial a la de la fachada de la superficie cerrada.
- El soportal de cada bloque tendrá una longitud total de 63 metros, y se subdividirá en un número de tramos iguales no menor de doce ni mayor de catorce.
- Todos los pilares que conformen el soportal en cada bloque serán de planta circular y tendrán la misma sección. Su diámetro no podrán ser menor de 45 centímetros.
- Los vanos serán adintelados, y el dintel será horizontal y continuo a lo largo de toda la longitud de cada bloque. Su intradós se elevará 3'00 sobre la rasante de la acera, medidos en el punto donde ésta tenga cota más alta.
- Las columnas de los soportales serán de hormigón visto. No se dará un tratamiento diferenciado a sus dinteles del que tenga el resto del plano de fachada, que se terminará en un color claro.

c) Soportales en las manzanas A-2 recayentes hacia el bulevar central del cuadrante nordeste:

- En cada bloque, los soportales tendrán una profundidad de 4'50 metros, medidos desde la alineación de vial a la de la fachada de la superficie cerrada.

- El soportal de cada bloque tendrá una longitud total de 63 metros, y se subdividirá en un número de tramos iguales no menor de doce ni mayor de catorce.
- Todos los pilares que conformen el soportal en cada bloque serán de planta cuadrada o rectangular, tendrán igual sección y ninguno de sus lados será menor de 45 centímetros ni mayor de 70.
- Los vanos serán adintelados, y el dintel será horizontal y continuo a lo largo de toda la longitud de cada bloque. Su intradós se elevará 3'00 sobre la rasante de la acera, medidos en el punto donde ésta tenga cota más alta.
- Tanto los pilares de los soportales, como los dinteles y la primera planta alzada se acabarán con ladrillo visto en tonalidad siena y gama cálida y mate. En el plano de fachada, el acabado en ladrillo se llevará hasta la cota del forjado de piso de la planta segunda, a partir de la que se cambiará el tratamiento del acabado de fachada por un revoco terminado con pintura de color claro, ladrillo de color claro o un acabado similar. El mismo tratamiento se prolongará en los testeros del bloque que recaen sobre la vía pública.

Podrá modificarse el diseño de los soportales de alguno de los tres tipos definidos en este apartado mediante un estudio de detalle que contenga una solución unitaria para todos los bloques del tipo, siempre que no se disminuya su profundidad; en caso de modificación de los soportales que recaen hacia la zona verde deportiva, el estudio de detalle deberá incluir también la manzana del tipo B, cuyos soportales mantendrán la continuidad con las manzanas A-1.

3. Tratamiento de la cubierta:

Las cubiertas de los bloques del tipo A serán en todos los casos planas, y contarán con una superficie accesible desde elementos comunes que quedará disponible para la instalación de colectores y acumuladores solares térmicos.

Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse los espacios destinados a instalaciones generales y trasteros, conformando uno más cuerpos de 3 metros de altura máxima, retranqueados al menos 3 metros con respecto a cada fachada (salvo la posible emergencia de las cajas de escalera en prolongación de las plantas inferiores), y provistos de cubierta plana. Deberá cuidarse que estos volúmenes no arrojen sombras sobre los espacios de posible ubicación de los paneles solares.

ARTÍCULO 3.1.3 ORIENTACIÓN E ILUMINACIÓN DE LAS PIEZAS

1. Todas las viviendas contarán al menos con dos fachadas, preferentemente con orientaciones opuestas con objeto de posibilitar la ventilación cruzada.

Se prohíbe la orientación única de cuartos de estar hacia fachadas de dirección norte o nortenordeste.

En las viviendas que cuenten con fachadas de esa orientación, recaerán preferentemente hacia ella los baños, aseos, cocinas, y dependencias de servicio.

2. En las piezas de estancia diurna que recaigan a fachadas con orientación comprendida en el arco $S \pm 45^\circ$, deberá disponerse una superficie de vanos hacia la calle o hacia galerías colectoras no inferior a 1/4 de la superficie útil de la pieza.

En dormitorios que recaigan a fachadas con orientación comprendida en el arco $S \pm 45^\circ$, deberá disponerse una superficie de vanos hacia la calle o hacia galerías colectoras no inferior a 1/6 de la superficie útil de la pieza.

3. Además de cumplirse las condiciones anteriores, en las fachadas longitudinales con orientación comprendida en el arco $S \pm 45^\circ$, deberá disponerse una superficie acristalada no inferior al 40% de la superficie de fachada de cada vivienda; se incluirán en dicho cómputo los vanos abiertos directamente al exterior y los abiertos hacia las galerías colectoras.

4. En las fachadas longitudinales con orientación dominante norte, se practicará la menor superficie de huecos que sea necesaria para posibilitar la iluminación y la ventilación adecuadas de las piezas que recaigan a ellos. Se recomienda que los huecos practicados en estas fachadas sean de proporción predominantemente horizontal, a fin de proporcionar al interior de la vivienda la mayor iluminación con la menor superficie de vano.

ARTÍCULO 3.1.4 CONDICIONES FORMALES

1. Las cubiertas serán planas, y los elementos que se sitúen sobre la última planta respetarán las limitaciones establecidas por el artículo 3.1.2, 3º de estas normas y, complementariamente, por las normas urbanísticas del plan general y, en particular, las contenidas en sus artículos 2.2.20 y 2.2.22. La superficie exterior del acabado de cubierta será de colores claros.

Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano general de la fachada.

Los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas.

2. Las fachadas exteriores de los bloques pertenecientes a la variante tipológica 1.B se realizarán obligatoriamente en ladrillo cara vista de color natural, en tonalidades sienas u ocre, y gamas cálidas y mates, salvo que se empleen técnicas constructivas con aislamiento exterior, en cuyo caso se admitirá la utilización de acabados continuos de textura pétreo y tonalidad similar. En ningún caso se admitirá el ladrillo vitrificado.

En los bloques pertenecientes a la variante tipológica 1.C, la planta baja (desde la rasante de las aceras perimetrales) y la primera se revestirán en todo el perímetro con ladrillo de las mismas características que las indicadas en el apartado anterior. A partir del forjado de piso de la planta primera, se empleará un revestimiento continuo de color blanco en todas las fachadas.

En el resto de las fachadas, se prohíbe el uso de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas; en particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro.

En las fachadas con orientación comprendida en el arco $W \pm 30^\circ$, se utilizarán acabados de colores claros.

El acabado de los elementos que conformen los soportales, en caso de preverse en los proyectos de la edificación en situaciones distintas de las contempladas por el apartado 4º del artículo 3.1.2, tendrá características similares a las del resto de las fachadas en que se incluyan, no admitiéndose soluciones que dejen la estructura vista, salvo que ésta hubiera sido adecuadamente diseñada para ello.

Las fachadas de los testeros de los bloques tendrán terminación igual a las fachadas longitudinales, debiendo practicarse en sus paramentos vanos que afecten al menos al 10 por ciento de su superficie.

3. En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas y celosías de hormigón. Las losas de balcón no tendrán cantos superiores a 15 centímetros.

Solamente se admitirán vuelos cerrados concebidos como miradores y galerías totalmente acristalados antepuestos a la fachada del edificio.

5. Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplará su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio, debiendo quedar sólo pendiente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizará, aun a título provisional, mediante elementos correctamente terminados, que, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de la fachada.

ARTÍCULO 3.1.5 SISTEMAS DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR

1. En los edificios pertenecientes al tipo A se dispondrán sistemas activos de captación y aprovechamiento de energía solar térmica realizados con sistemas debidamente homologados, de acuerdo con la tecnología que resulte más apropiada en su momento y con los siguientes componentes mínimos:

- a) Paneles de captación solar, acordes con las especificaciones de la norma UNE-9410 o las que la modifiquen, sustituyan o complementen, y sus correspondientes soportes.
- b) Sistema de intercambio de calor entre el circuito de paneles y el agua de consumo, si las características del sistema lo requieren.
- c) Sistema de almacenamiento del agua de consumo. El sistema de control deberá posibilitar la medición de la energía aportada por el sistema captador.
- d) Sistemas de control, seguridad y distribución.
- e) Sistema de interconexión con otro sistema energético convencional de apoyo.
- f) Preinstalación de medios para la telegestión del sistema y conexión con la central de telecomunicaciones del edificio.

2. En las cubiertas de los bloques del tipo A deberá disponerse una instalación de colectores solares que proporcione al menos el 30% de la demanda energética anual de agua caliente sanitaria de las viviendas, recomendándose aproximarse al 50% siempre que la superficie de la cubierta permita su instalación.

A la instalación realizada deberá añadirse una previsión de espacio suficiente para permitir su futura ampliación hasta cubrir el 70% de la demanda energética anual de agua caliente sanitaria de las viviendas, disponiéndose también, en su caso, la preinstalación de los sistemas de anclaje.

En el proyecto de las instalaciones de colectores deberá justificarse el sistema y control elegido para evitar los sobrecalentamientos por exceso de producción de agua caliente sanitaria. Como elemento para evitar el sobrecalentamiento no se podrán utilizar llaves de seguridad que purguen la instalación diariamente. Se prohíbe verter al alcantarillado agua caliente del secundario para evitar sobrecalentamientos.

Para la instalación de los paneles, se preverán los pasos de instalaciones necesarios y los anclajes necesarios que garanticen la impermeabilidad de la cubierta. Los anclajes se dispondrán de modo que sea posible la instalación de los colectores con una orientación sur $\pm 45^\circ$, y ubicados de modo que no incrementen las sombras arrojadas por el bloque en que se sitúen sobre otros distintos.

3. Ante las fachadas longitudinales con orientación comprendida en el arco $S \pm 45^\circ$, deberán disponerse elementos arquitectónicos que preserven de la radiación solar directa sobre los acristalamientos de separación del espacio interior vividero con el exterior, en forma de aleros, voladizos, galerías o elementos equivalentes. Mediante éstos, se garantizará un sombreado con luz cenital a las 12:00 horas TSV (tiempo solar verdadero):

- Mínimo, el 21 de julio:
 - 80 % \pm 3% en fachadas con orientación comprendida en el arco $S \pm 15^\circ$.
 - 90 % \pm 3% en fachadas con orientación comprendida entre $S \pm 15^\circ$ y $S \pm 45^\circ$.
- Máximo, el 21 de diciembre:
 - 15% \pm 3% en fachadas con orientación comprendida en el arco $S \pm 15^\circ$.
 - 20 % \pm 3% en fachadas con orientación comprendida entre $S \pm 15^\circ$ y $S \pm 45^\circ$.

Los vuelos horizontales utilizados como protección solar se prolongarán al menos 30 centímetros más allá de las jambas de los vanos protegidos.

Cuando, de forma complementaria o, excepcionalmente, como sustitución de los aleros o voladizos fijos, se instalen persianas exteriores de lamas orientables, deberán ser, en todo caso, de lamas horizontales y tales que la sección eficaz de iluminación en el espacio acristalado no sea inferior al 30 % de dicho espacio.

Las persianas verticales tradicionales y las persianas de lamas verticales orientables no se considerarán válidas como elemento único de sombreado en las fachadas a que se refiere este apartado.

Las persianas venecianas de lamas horizontales no se consideran recomendables, admitiéndose su utilización únicamente si permiten orientaciones de las lamas que garanticen las condiciones de mínima y máxima sombra definidas más arriba, y siempre que dichas orientaciones puedan fijarse con facilidad, estando identificadas de forma clara y simple en el sistema de control de la persiana.

Las condiciones indicadas en este apartado no afectarán al acristalamiento de las galerías colectoras dispuestas ante las fachadas de dirección dominante sur, acordes con lo indicado en el apartado 7º del artículo 3.1.1.

4. Las galerías colectoras dispuestas ante las fachadas de dirección dominante sur serán acordes en las plantas alzadas con las condiciones dimensionales indicadas en el apartado 7º del artículo 3.1.1.

En las plantas bajas, podrá encerrarse un volumen equivalente en invernaderos vinculados a las viviendas de la planta baja, conforme a lo indicado en el apartado 3º del mismo artículo.

El cerramiento hacia el exterior de estos invernaderos y galerías se realizará con vidrio simple de 6 milímetros de espesor mínimo.

Las galerías e invernaderos colectores deberán incluir elementos verticales practicables que garanticen la fácil apertura, al menos, del 50% de la superficie acristalada, con objeto de garantizar la ventilación suficiente que evite el sobrecalentamiento en verano. Los elementos practicables contarán con juntas de estanqueidad o dispositivos equivalentes que eviten las pérdidas de calor en invierno y deberán situarse al menos en dos de las orientaciones de la galería.

Así mismo, deberá preverse la evacuación de aguas pluviales cuando las galerías e invernaderos estén abiertos, evitándose los vertidos sobre la fachada.

El muro de separación del espacio interior de las viviendas con las galerías acristaladas e invernaderos captadores se diseñará de modo que se optimice su absorción calórica, lo que implicará:

- Será de una sola hoja, sin capa aislante específica y con suficiente masa térmica para desempeñar su función; se recomienda un muro tipo de *Termoarcilla* de 19 cm. de espesor o superior, o bien bloques de hormigón de 29 cm. rellenos con un 75% de arena y un 25% de cemento, o disposiciones con una capacidad de acumulación térmica equivalente.
- Su acabado hacia la galería facilitará la absorción de la radiación solar, para lo que predominarán las superficies oscuras no reflectantes.

ARTÍCULO 3.1.6 CONDICIONES DE AISLAMIENTO TÉRMICO DE LOS EDIFICIOS

1. Las condiciones de aislamiento térmico de los edificios que se especifican en este artículo han de considerarse complementarias de las establecidas por la norma básica de la edificación NBE-CT-79 o por la normativa que la sustituya, modifique o complemente.

2. El valor del coeficiente de transmisión térmica global de cada edificio, K_G , deberá ser inferior al menos en un 35% al prescrito por el artículo 4º de la norma NBE-CT-79 para la zona climática C del mapa 1, en la que se sitúa la ciudad de Zaragoza.

3. El coeficiente de transmisión térmica, K , de los cerramientos verticales exteriores será inferior en un 50 % al permitido por el artículo 5º de la norma NBE-CT-79. Quedan exentos de cumplir este requisito los muros térmicos de separación de las galerías acristaladas colectoras con el interior de las viviendas. Se recomienda que el nivel de aislamiento en las fachadas norte y oeste sea superior al del resto de las fachadas.

4. El coeficiente de transmisión térmica, K , de las cubiertas y de forjados horizontales de separación con el exterior con flujo descendente, deberá ser inferior al menos en un 60 % al señalado por el artículo 5º de la norma NBE-CT-79.

5. El forjado de piso de planta baja, cuando ésta se destine a uso residencial, deberá tener un coeficiente de transmisión térmica, K , inferior en un 55 % al prescrito por la norma NBE-CT-79.

6. Los forjados y los muros de separación entre las viviendas de un mismo edificio o entre viviendas y locales no residenciales, deberán tener un coeficiente de transmisión térmica, K , inferior al menos en un 20% al recomendado en el apartado 6.2 del anejo 6 de la norma NBE-CT-79.

7. El cálculo del coeficiente K en los tramos de cerramiento ante los que se dispongan galerías e invernaderos se realizará como si se tratara de un elemento unitario, compuesto por el acristalamiento del elemento colector, la masa de aire encerrada y el muro de absorción o el acristalamiento de separación del interior de la vivienda con la galería. Dicho coeficiente no será superior a $0,90 \text{ W/m}^2 \cdot ^\circ\text{C}$.

8. Las ventanas abiertas directamente al exterior, sin intermediación de galería colectora o mirador acristalado, se acristalarán con vidrio doble con cámara de aire estanca, de modo que el espesor de los dos vidrios sea diferente (por ejemplo, 5+6+6 mm.) No tendrán un coeficiente de transmisión de calor superior a $2'40 \text{ W/m}^2 \cdot ^\circ\text{C}$. Las carpinterías deberán ser de la clase A-2 o superior, según definición del anejo 1 de la norma NBE-CT-79, y estarán debidamente certificada por el fabricante.

Siempre que se utilice carpintería de madera, deberá ir dotada, además, de certificado de origen, con objeto de acreditar su procedencia de explotaciones sostenibles.

Deberá acreditarse la estanqueidad de la carpintería, sellándose las juntas de unión entre la carpintería y la fábrica en todo su perímetro.

Cuando se dispongan cajas de persiana, el acabado de sus paramentos y su disposición constructiva deberá evitar las infiltraciones a través de ellas hacia el interior de la vivienda.

Las lamas de las persianas deberán contar con un relleno de aislamiento térmico.

9. Ante las fachadas con orientación comprendida en el arco $W \pm 30^\circ$, se recomienda disponer elementos de sombreado externo sobre los acristalamientos, tales como persianas, lamas móviles, toldos u otros análogos, que arrojen sombra sin ocluir la abertura, permitiendo la ventilación en verano.

Se recomienda igualmente la disposición de chimeneas solares para la ventilación de las fachadas con orientación dominante W.

10. En los vanos en muros exteriores con orientación comprendida en el cuadrante norte-oeste $\pm 30^\circ$, será preceptiva la instalación de doble ventana con vidrio simple o doble y la máxima garantía de estanqueidad en su conjunto. La carpintería de la ventana interior deberá ser de la clase A-2 o superior; la carpintería de la ventana exterior será de clase A-1 o superior.

Quedarán eximidos de la obligación expresada en el apartado anterior los vanos correspondientes a cuartos de estar, donde la doble carpintería podrá sustituirse por carpintería simple de la clase A-3.

11. En los proyectos de edificación deberá contemplarse expresamente el aislamiento de todos los puentes térmicos (frentes de forjados y pilares, cajas de persiana, elementos de carpintería, etc.)

Con este objeto y el de aumentar la inercia interna de los muros, el aislamiento térmico se localizará hacia el exterior de los cerramientos exteriores, disponiéndose hacia el interior hojas de elevada inercia térmica, tipo Termoarcilla o Arliblock de 14 cm., o similar. Se exceptúan de esta condición aquellos paramentos en los que la fachada se termine en ladrillo visto.

ARTÍCULO 3.1.7 CONDICIONES DE CALEFACCIÓN, ACS E ILUMINACIÓN ARTIFICIAL

1. Salvo que el proyecto de urbanización prevea la implantación de un sistema centralizado de calefacción para todo el sector o parte de él, las instalaciones de climatización y producción de agua caliente sanitaria que produzcan calor mediante la utilización de tipos de energías fósiles o eléctricas serán, en todo caso, instalaciones centralizadas destinadas a satisfacer las necesidades de manzanas completas, con distribuciones finales individualizadas para cada usuario independiente.

Cuando el plan parcial ordene la edificación de una manzana en dos o más bloques completamente separados en las plantas sobre rasante, podrán disponerse instalaciones centralizadas distintas para cada bloque, siempre que ninguna de ellas sirva a menos de 48 viviendas y que

quede suficientemente acreditado en la memoria del proyecto que el rendimiento energético global no se disminuye.

Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural como fuente energética.

Las condiciones del suministro de agua caliente para propósitos de calefacción y agua caliente sanitaria en los puntos de consumo se corresponderán con lo establecido en el RITE (ITE 02.5).

En cada una de estas distribuciones individuales podrá interrumpirse el servicio sin que resulte afectado el funcionamiento del sistema central o el servicio al resto de los usuarios.

2. En cada vivienda deberá instalarse un termostato independiente de regulación de la temperatura ambiente. El termostato ambiente no deberá colocarse en las estancias con orientación sur $\pm 45^\circ$.

En las estancias con orientación sur $\pm 45^\circ$ se instalarán válvulas termostáticas en los emisores o radiadores.

3. Será obligatoria la colocación y utilización de contadores divisionarios para la medición del consumo individual de agua caliente, tanto en los servicios de climatización como de agua caliente sanitaria, de modo que se pueda facturar por unidades de consumo (viviendas o locales de otros usos). Para la medición del consumo de calefacción se utilizarán calorímetros u otros medios que permitan determinar el consumo de forma precisa, no admitiéndose los contadores horarios.

4. Las demandas energéticas de iluminación en los espacios comunes de los edificios se resolverán mediante sistemas de bajo consumo, utilizándose lámparas de bajo consumo, alto rendimiento y larga duración; estos sistemas podrán completarse con otros de apoyo que aprovechen alternativas a las tradicionales.

ARTÍCULO 3.1.8 CONDICIONES DE AHORRO DE AGUA

1. La grifería de las viviendas deberá contar con dispositivos de reducción del caudal de agua, tales como aireadores o válvulas reductoras.

2. Los inodoros deberán contar con cisterna de capacidad reducida (6 litros), con cisterna de doble descarga (una completa y otra más corta) o con cisterna de flujo interrumpible.

ARTÍCULO 3.1.9 TRATAMIENTO DE LOS JARDINES PRIVADOS

1. Los espacios centrales de las manzanas de la variante tipológica 1.A se tratarán en toda su extensión como espacios libres de uso colectivo al servicio de todas las viviendas de la manzana, sin que se admita ningún tipo de fragmentación del uso fuera de los jardines privativos grafiados en el propio plan parcial. Dichos espacios libres colectivos tendrán acceso desde la vía pública en todos los lugares donde se interrumpen los bloques edificados del perímetro, debiéndose satisfacer en ellos las condiciones requeridas por la normativa de accesibilidad.

2. Los jardines privativos ordenados ante las fachadas de los bloques longitudinales en la variante tipológica 1.A se cerrarán con verja de cerrajería de diseño idéntico en toda la manzana; en la parte inferior, se dispondrá un zócalo de fábrica de una altura máxima de 0'60 metros sobre la rasante, o, si es mayor, la que corresponda a la cota del pavimento de los jardines privativos de las viviendas; la coronación de la verja no superará una altura de 1'20 metros sobre el zócalo.

Los espacios libres colectivos no podrán separarse de las calles y zonas verdes públicas en los tramos de contacto por otros elementos que verjas de cerrajería practicables en los accesos, con diseño y dimensiones análogas al de los cierres de los jardines privativos.

En ningún caso se admitirá que tras estas verjas, correspondan a jardines colectivos o privativos, se dispongan cañizos, empalizadas, plásticos o cualesquiera otros elementos opacos, pudiendo sólo completarse el cerramiento con seto vegetal o enredaderas.

3. La superficie de los jardines colectivos de las manzanas se tratará, al menos en un 60% de su extensión, con superficies no pavimentadas, de tipo vegetal o con recubrimientos de grava o albero.

Los tapizados vegetales no se realizarán con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sáhara Grass o similar).

4. En las zonas centrales de los jardines colectivos no ocupadas por plantas bajo rasante, se plantarán especies arbóreas que proporcionen espacios de sombra. Se elegirán especies autóctonas o adaptadas, que serán caducifolias de hoja espesa ahí donde se pudiera perjudicar el asoleo invernal de las fachadas de los bloques, y de hoja perenne en otro caso.

Los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques grandes, unidos por canales de distribución de agua.

5. En los espacios libres colectivos se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan el enfriamiento evaporativo. Se procurará la utilización de estas láminas para recoger el agua de lluvia y para el riego de los jardines, alimentado por un circuito independiente del de agua potable.

6. Si en los espacios libres colectivos se prevé la construcción de piscinas descubiertas, para el calentamiento no podrá utilizarse ningún tipo de energía fósil o eléctrica, de acuerdo con lo prescrito por el vigente reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (instrucción técnica ITE 10.2.1). Sí podrá disponerse la utilización de energía excedente de los colectores de agua caliente sanitaria instalados en la manzana, en el caso en que la instalación lo hubiera previsto.

ARTÍCULO 3.1.10 CONDICIONES DE USO

1. Uso principal: vivienda colectiva, sujeta a los regímenes de protección oficial que se indican, o a los que en su caso se consideren equivalentes en caso de variación de las categorías contempladas por la legislación específica sobre protección de la vivienda.

2. Usos complementarios: en los casos en que, de acuerdo con el artículo 3.1.1 de estas ordenanzas, se admiten usos no residenciales, y dentro de los límites que se señalan para ellos en su apartado 6º, se consideran usos complementarios los considerados para la situación (b) en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2, con las mismas limitaciones.

ARTÍCULO 3.1.11 SERVIDUMBRES

En las parcelas A17 se constituirán las servidumbres de paso permanente que se indican en los planos de ordenación. Dichas servidumbres se materializarán en los pasos indicados, de 9'00 metros de anchura libre por toda la profundidad de la manzana, y con una altura libre equivalente a dos plantas (baja y primera).

Los pasos en que se concretan las servidumbres podrán incluir una hilera de pilares de la estructura vertical del edificio, siempre que se sitúen en su eje (eje transversal de todos los

pilares distante 4'50 metros de cada límite del paso) y se revistan con el mismo ladrillo que las plantas bajas de la edificación en que se incluyen.

Los pasos no podrán contar con ningún tipo de cierre, opaco ni taslúcido, provisional, permanente o móvil, capaz de impedir o dificultar el paso a cualquier hora del día o de la noche.

En estos pasos, el forjado de piso terminado deberá tener su trasdós enrasado con el pavimento de la plaza. En toda su superficie no podrán existir escalonamientos, salvo los precisos para enrasar con la calle exterior, ya en las inmediaciones de ésta; el peldañado, de ser necesario, se acompañará con una rampa que satisfaga las condiciones de accesibilidad impuestas por la normativa vigente.

ARTÍCULO 3.1.12 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

1. Cada manzana deberá resolverse mediante un proyecto básico de edificación único, que incluirá todas las determinaciones precisas para la ejecución de las zonas verdes colectivas privadas de la manzana, así como las que sean necesarias para la ordenación de los jardines de uso privativo.

2. Los proyectos de edificación acreditarán expresamente que los materiales que se vayan a emplear en la construcción satisfacen las siguientes normas y recomendaciones:

- Las pinturas y los barnices empleados cumplirán la norma UNE 48-300-94.
- Se prohíbe el uso de aislantes en cuyo proceso de fabricación se utilice HCFC.
- Se prohíbe el uso de maderas tropicales o procedentes de cultivos no sostenibles.
- Se recomienda la utilización de maderas producidas por el sector forestal español, de forma sostenible y sin tratamientos artificiales.
- Las carpinterías de madera deberán contar con certificado de origen, con objeto de acreditar su procedencia de explotaciones sostenibles.
- El PVC se empleará en la menor medida que sea posible, y, en todo caso, nunca se utilizará este material si no es reciclado.
- Se prohíbe el uso de fibrocemento con asbestos.
- Tanto en los cerramientos exteriores como en los interiores, se recomienda la utilización, siempre que sea posible, de pinturas de base acuosa y de tipo *ecológico* (transpirables).
- Se recomienda la utilización de elementos de aislamiento fabricados con fibras naturales.
- Se recomienda la utilización de mecanismos eléctricos fabricados con materiales totalmente reciclables.

3. Los proyectos de edificación deberán someterse a la certificación o etiqueta de rendimiento energético que esté operativa en la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo con lo previsto por la directiva europea 93/76/CEE, de 13 de septiembre.

4. Si el desarrollo del presente plan parcial obtuviera algún apoyo económico por su inclusión en programas específicos sobre ahorro energético o protección ambiental promovidos por la

administración autonómica, central o europea, los proyectos de edificación deberán incorporar las condiciones relativas a equipos y materiales que dicho programa considere para su realización.

5. La edificación de cada solar se precederá de un estudio geotécnico y de la cimentación adecuado a las características geotécnicas de la zona, con objeto de que el proyecto y la dirección de obra apliquen las medidas que resulten oportunas.

6. Las redes de saneamiento de los edificios serán registrables.

Las aguas pluviales de cada parcela se recogerán mediante un sistema separado del de las fecales, que deberá verter a la red de drenaje municipal.

Se prohíbe la construcción de pozos de infiltración o de captación.

ARTÍCULO 3.1.13 ESTUDIOS DE DETALLE

1. A iniciativa de los particulares o del Ayuntamiento de Zaragoza, podrán tramitarse estudios de detalle, referidos a uno o más vecindarios completos, con los siguientes fines:

- a) Señalar condiciones de armonización formal de la edificación, complementarias de las establecidas en el plan parcial, tales como:
 - Características arquitectónicas de las cajas de escalera.
 - Alturas de cornisa.
 - Cotas de los forjados.
 - Tratamiento de las cubiertas, petos y volúmenes sobre la altura máxima.
 - Geometría de vuelos.
 - Características arquitectónicas de las plantas bajas.
 - Materiales y colores de fachadas.
 - Geometría de huecos.
 - Cerrajería y cerramientos en vuelos, etc.
- b) Señalar condiciones de diseño de la urbanización interna complementarias de las establecidas en el plan parcial y, en su caso, el proyecto de urbanización. En particular, sobre los espacios de albero que forman parte de las calles de tráfico restringido incluidas en cada vecindario, podrá proponerse, con cargo a la propiedad de las manzanas, la colocación de elementos de mobiliario urbano y juegos infantiles complementarios de los considerados por el proyecto de urbanización.
- c) Señalar condiciones de acceso a estacionamientos de las manzanas.
- d) Señalar condiciones detalladas de diseño de las verjas de separación de los jardines privados, colectivos o privativos, de todas las manzanas con el viario público.
- e) Mediante el estudio de detalle podrá variarse, dentro del ámbito de cada vecindario, el emplazamiento de las viviendas de régimen especial y de precio básico asignadas a manzanas concretas en el artículo 3.1.1 de estas normas, al margen de la necesaria modificación del instrumento de gestión del sector, en el caso de que se encontrara aprobado. En tal caso, no podrán reducirse el número de viviendas ni la superficie edificable residencial correspondiente a las viviendas protegidas de régimen especial, ni la suma del número de viviendas y de las superficies edificables de régimen especial y precio básico.

- f) Dentro del ámbito de cada vecindario, el estudio de detalle podrá establecer variaciones de la edificabilidad asignada a cada manzana por estas normas en un 5 por ciento al alza o a la baja, siempre que la edificabilidad conjunta del vecindario no aumente y que no disminuya la superficie edificable asignada a viviendas protegidas de régimen especial, ni a la suma de las de régimen especial y las de precio básico.
- g) Dentro del ámbito de cada vecindario, el estudio de detalle podrá establecer variaciones del número de viviendas asignado a cada manzana por estas normas en un 10 por ciento al alza o a la baja (redondeándose a un número entero por defecto), siempre que el número conjunto en el vecindario no aumente y que no disminuya el número de viviendas protegidas de régimen especial, ni la suma de las de régimen especial y las de precio básico.

2. Mediante un estudio de detalle referido a más de un vecindario, podrá intercambiarse, dentro de su ámbito, el emplazamiento de las viviendas de régimen especial y de precio básico asignadas a manzanas concretas en el artículo 3.1.1 de estas normas, al margen de la necesaria modificación del instrumento de gestión del sector, en el caso de que se encontrara aprobado. En tal caso, no podrán reducirse el número de viviendas ni la superficie edificable residencial correspondiente a las viviendas protegidas de régimen especial.

3. Los estudios de detalle de los vecindarios podrán asignar a una manzana valores de la edificabilidad inferiores al 95 por ciento del asignado en estas normas, o un número de viviendas inferior al establecido en normas menos la parte entera del 10 por ciento de ese valor, pero, en tal caso, la diferencia con respecto a dichos límites inferiores no se compensará con incrementos del número de viviendas en otras manzanas.

4. Una vez obtenida la primera licencia de edificación en el ámbito de un vecindario, ya no será posible, mediante estudio de detalle, modificar al alza los parámetros de aprovechamiento de ninguna de sus manzanas, de modo que aunque el proyecto de edificación de una o más manzanas realice soluciones con menor edificabilidad o menor número de viviendas, la diferencia no podrá compensarse posteriormente con aumentos equivalentes en otras manzanas.

SECCIÓN SEGUNDA

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN RÉGIMEN LIBRE
(B)

ARTÍCULO 3.2.1 LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Tipo de edificación:

Edificios en forma de bloque lineal, destinados a vivienda colectiva en la que no se exige sujeción a protección oficial.

2. Condiciones de parcelación:

La parcela B constituirá una parcela independiente e indivisible.

3. Condiciones de posición, ocupación en planta y altura:

Las fachadas de la edificación se atenderán a las alineaciones representadas en los planos de ordenación, considerándose obligatorias las alineaciones exteriores y equivalentes a fondos máximos las interiores, salvo lo dispuesto en relación con los vuelos interiores.

En planta de sótano, la ocupación máxima será del 70%.

La planta baja se definirá de acuerdo con los criterios expresados en el apartado 4º del artículo 3.1.1 para la zona A (tipo de ordenación 1.A).

La edificación respetará las alturas máximas indicadas en los planos de ordenación. Las alturas máximas de cornisa se determinarán por el mismo procedimiento expuesto en el apartado 5º del artículo 3.1.1 para la zona A (tipo de ordenación 1.A).

Podrán modificarse los volúmenes ordenados por el plan parcial mediante estudio de detalle referido a toda la parcela, respetándose, en todo caso, las siguientes condiciones cuantitativas:

- La edificación se alineará con la alineación oeste de la parcela en toda su longitud.
- La separación mínima entre edificios será igual a las dos terceras partes (0'67) de la altura del más alto, sean interiores o exteriores a la parcela.
- La ocupación máxima será del 70% en el sótano, del 50% en la planta baja y del 35% en las plantas alzadas. En estos porcentajes se incluyen aquellos vuelos abiertos y cerrados que se proyecten dentro de la superficie de las parcelas.
- La edificación tendrá una altura máxima de ocho plantas (B+7) dentro de la banda definida por la alineación frontal oeste y una paralela distante 21 metros; en el resto de la superficie ocupada en la parcela, la altura máxima será de seis plantas (B+5).

Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar el peto de la terraza, cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un máximo de un metro sobre el pavimento de la terraza.

No será de aplicación la normativa de fondo mínimo establecida por el plan general.

4. Superficie edificable y número de viviendas:

La parcela B tendrá una superficie edificable máxima de 10.000 m²t, de los que no podrán destinarse a uso de vivienda más de 7.650 m²t.

En la parcela B podrá construirse un máximo de 70 viviendas.

5. Vuelos:

En las plantas alzadas de la edificación podrán proyectarse vuelos en todas las fachadas, admitiéndose que sobresalgan de las alineaciones de la parcela con respecto al viario un máximo de 1'20 metros, siempre que se satisfagan las condiciones expresadas en el apartado 3º de este artículo. La regulación de los vuelos se atenderá a las mismas condiciones expresadas en la zona A en función de la orientación de los bloques.

6. Accesos:

Todas las cajas de escalera que den servicio a viviendas serán accesibles desde zaguanes abiertos directamente a la vía pública, sin perjuicio de que puedan contar con salidas suplementarias al patio de manzana colectivo.

7. Soportales:

En la planta baja del bloque alineado con el lindero oeste, el proyecto de edificación preverá soportales sujetos a servidumbre permanente de uso público y abiertos hacia la calle, con las mismas condiciones de diseño y uso que las descritas en el apartado 2º del artículo 3.1.2 para los soportales de los bloques occidentales de las manzanas de tipo A-1.

8. Tratamiento de la cubierta:

Las cubiertas serán planas, y se atenderán a la regulación contenida en el apartado 3º del artículo 3.1.2 para la edificación de la zona A.

9. Orientación e iluminación de las piezas:

Se establecen las mismas condiciones expresadas por el artículo 3.1.3 para la zona A, en función de la orientación de los bloques.

10. Tratamiento de los jardines privados:

Se establecen las mismas condiciones expresadas por el artículo 3.1.9 para la zona A, con la salvedad de que la delimitación de las zonas de jardín de uso colectivo y de uso privativo serán definidas en el proyecto de edificación.

10. Proyecto de edificación:

Se establecen las mismas condiciones expresadas por el artículo 3.1.12 para la zona A.

ARTÍCULO 3.2.2 CONDICIONES FORMALES

1. Las cubiertas serán planas, y los elementos que se sitúen sobre la última planta respetarán las limitaciones establecidas por el artículo 3.1.2, 3º de estas normas y, complementariamente, por las normas urbanísticas del plan general y, en particular, las contenidas en sus artículos 2.2.20 y 2.2.22. La superficie exterior del acabado de cubierta será de colores claros.

Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano general de la fachada.

Los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los

elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas.

2. Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas; en particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro.

En las fachadas con orientación dominante oeste, se utilizarán acabados de colores claros.

El acabado de los elementos que conformen los soportales, en caso de preverse en los proyectos de la edificación, tendrá características similares al del resto de las fachadas en que se incluyan, no admitiéndose soluciones que dejen la estructura vista, salvo que ésta hubiera sido adecuadamente diseñada para ello.

Las fachadas de los testeros de los bloques tendrán terminación igual a las fachadas longitudinales, debiendo practicarse en sus paramentos vanos que afecten al menos al 10 por ciento de su superficie.

3. En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas y celosías de hormigón. Las losas de balcón no tendrán cantos superiores a 15 centímetros.

Solamente se admitirán vuelos cerrados concebidos como miradores y galerías totalmente acristalados antepuestos a la fachada del edificio.

4. En el proyecto y en la obra de la edificación, se realizará el cerramiento de fachada de los locales destinados a usos no residenciales de las plantas bajas con características similares a las del resto del edificio, debiendo quedar sólo pendiente el cierre de sus vanos. Este cierre se ejecutará, aun a título provisional, mediante elementos correctamente terminados, que, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de la fachada.

ARTÍCULO 3.2.3 CONDICIONES ENERGÉTICAS Y DE AHORRO DE AGUA

La edificación satisfará las condiciones energéticas y de ahorro de agua expresadas en los artículos 3.1.5 a 3.1.8 y 3.1.14 para la zona A.

ARTÍCULO 3.2.4 CONDICIONES DE USO

1. Uso principal: vivienda colectiva. No se admitirá el uso de vivienda en la planta baja.

2. Usos complementarios: dentro de los límites que se señalan para ellos en el apartado 5º del artículo 3.2.1, se admiten como usos complementarios los considerados para la situación (b) en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2, con iguales limitaciones.

SECCIÓN TERCERA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (C)

ARTÍCULO 3.3.1 LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Tipo de edificación:

Edificios en ordenación abierta destinados a vivienda unifamiliar, en la que no se exige sujeción a protección oficial.

Los tipos de edificación admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada y en hilera, así como vivienda colectiva en desarrollos lineales de baja altura y espacios libres mancomunados.

2. Condiciones de parcelación:

Las manzanas C1 a C10 representadas en los planos de ordenación, a las que se refieren las condiciones de aprovechamiento indicadas en el artículo 3.3.5, podrán ser objeto de licencias de parcelación otorgadas simultánea o posteriormente a la aprobación de estudios de detalle referidos a manzanas completas, siempre que no den lugar a parcelas con menos de 200 metros cuadrados de superficie y 9 metros de longitud de fachada a vial, ni a mayor número de parcelas o de viviendas que las asignadas en el plan parcial.

Cuando se obtengan parcelas al menos de dobles dimensiones que la mínima, en superficie y longitud de fachada, podrán edificarse tantas viviendas como parcelas mínimas virtuales tuvieran cabida, en tipos unifamiliares o colectivos, siempre que con ello no se produzca elevación del número de viviendas que otorga a la manzana completa el plan parcial.

3. Condiciones de posición:

Los estudios de detalle que, conforme al artículo 3.3.5, desarrollen la ordenación en las diferentes manzanas de la zona C o, en su caso, proyectos básicos de edificación referidos a manzanas completas, contendrán la posición precisa de los edificios.

La edificación satisfará las siguientes condiciones de retranqueo:

- Con respecto al lindero frontal: 3 metros.
- Con respecto al lindero trasero y los laterales no coincidentes con medianera: 3 metros o, si es mayor, la mitad de la altura del edificio.

Toda vivienda situada en la zona C contará con una longitud de fachada de orientación $S \pm 35^\circ$ no inferior a 10 metros. Ante ella, quedará un espacio libre de edificación cuya anchura, medida sobre la perpendicular a la fachada, no sea inferior a 1'60 veces la altura, con respecto a la rasante del terreno, de la cara inferior del forjado de techo de cada planta en que se desarrolle.

Fuera de estas condiciones, la separación mínima entre edificios no medianeros será igual a las dos terceras partes (0'67) de la altura del más alto, sean interiores o exteriores a la parcela.

4. Condiciones de ocupación:

La envolvente de la proyección sobre el plano horizontal del conjunto de las plantas, incluidos los sótanos, no superará el 50 por ciento de la superficie de la parcela.

5. Alturas:

El número de plantas, medido conforme se indica en el apartado anterior, será de tres (B+2).

6. Superficie edificable, ocupación y número de viviendas:

A cada una de las 230 parcelas que se grafían en los planos de ordenación corresponde una superficie edificable máxima de 195 m²t.

7. Proyectos de edificación:

Se establecen las mismas condiciones expresadas por los apartados 2 a 6 del artículo 3.1.12 para la zona A.

ARTÍCULO 3.3.2 CONDICIONES FORMALES

1. Las cubiertas respetarán las limitaciones generales establecidas por las normas urbanísticas del plan general y, en particular, las contenidas en su artículo 2.2.22.

La volumetría de las cubiertas será simple, prohibiéndose la coronación de las fachadas con falsos tejados antepuestos a terrazas vaciadas en la cubierta; a tal efecto, no se admitirán faldones antepuestos a terrazas con profundidad inferior a 3 metros, medidos en proyección horizontal.

Se prohíbe el uso en las cubiertas de fibrocemento y materiales plásticos.

Los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas.

2. Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, alicatados, y balaustradas o celosías prefabricadas de hormigón. Queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro.

4. Los jardines de las parcelas se cerrarán hacia las calles con verja de cerrajería, con su coronación a una altura sobre la rasante no mayor de 1'80 metros; en la parte inferior, se dispondrá un zócalo de fábrica de una altura máxima de 0'60 metros sobre la rasante. Deberá redactarse un proyecto conjunto de cerramiento por cada manzana, que garantice su tratamiento unitario. En ningún caso se admitirá que tras estas verjas se dispongan cañizos, empalizadas, plásticos o cualesquiera otros elementos opacos, pudiendo sólo completarse el cerramiento con seto vegetal o enredaderas.

ARTÍCULO 3.3.3 CONDICIONES ENERGÉTICAS Y DE AHORRO DE AGUA

Los edificios de la zona C satisfarán las condiciones energéticas y de ahorro de agua expresadas en los artículos 3.1.5, 3.1.6, 3.1.8 y 3.1.14 para la zona A.

Toda vivienda situada en la zona C contará con galerías captadoras, en forma de invernaderos o vuelos cerrados con paramentos totalmente acristalados, situadas en fachada de orientación S±35º, con longitud no menor de 6 metros y profundidad comprendida entre 0'90 y 1'50 metros, que podrá elevarse hasta 3 metros en la planta en que se sitúe la sala de estar. Los volúmenes correspondientes a estas galerías respetarán los retranqueos máximos fijados por el plan, y ante ellos quedará un espacio libre de edificación cuya anchura, medida sobre la perpendicular

a su acristalamiento exterior, no sea inferior a 1'60 veces la altura, con respecto a la rasante del terreno, de la cara inferior del forjado de techo de cada planta en que se desarrolle.

ARTÍCULO 3.3.4 CONDICIONES DE USO

1. Uso principal: vivienda unifamiliar.
2. Usos complementarios: los que se detallan en el artículo 4.2.13 de las normas urbanísticas del plan general para la zona A-4, con las mismas limitaciones.

Se considerará también compatible la vivienda colectiva siempre que se mantenga el número máximo de viviendas establecido para la manzana por el plan parcial y que se respeten las mismas condiciones volumétricas establecidas con carácter general.

ARTÍCULO 3.3.5 ESTUDIOS DE DETALLE

1. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación en las manzanas residenciales pertenecientes a la zona C y con la excepción regulada en el apartado 3º de este artículo, se exigirá la aprobación definitiva de estudios de detalle referidos a manzanas completas, en los que se contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Condiciones de parcelación de la manzana.
- b) Condiciones tipológicas, de posición y volumen de la edificación, complementarias de las establecidas en el plan parcial. En cada parcela, se determinará al menos el tipo de vivienda correspondiente (en hilera, pareada, trebolada o aislada), su posición con respecto a los linderos y la altura.
- c) Condiciones de armonización formal de la edificación, complementarias de las establecidas en el plan parcial.
- d) Condiciones detalladas de diseño de las verjas de separación de los jardines privados de todas las parcelas con el viario público.

2. Los estudios de detalle deberán respetar las siguientes condiciones de aprovechamiento en relación con las manzanas de la zona C:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO (m ²)	ALTURA	NÚMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL (m ² t)	SUPERFICIE DE OTROS USOS (m ² t)
C1	5.237	2.095	B+2	26	5.070	0
C2	5.206	2.081	B+2	26	5.070	0
C3	6.302	2.521	B+2	30	5.850	0
C4	4.923	1.969	B+2	23	4.485	0
C5	4.801	1.920	B+2	24	4.680	0
C6	5.381	2.152	B+2	26	5.070	0
C7	5.304	2.122	B+2	26	5.070	0
C8	4.406	1.762	B+2	22	4.290	0
C9	3.821	1.528	B+2	18	3.510	0
C10	1990	796	B+2	9	1.755	0
TOTAL	47.371	18.946	7.650	230	44.850	0

3. Los estudios de detalle no serán necesarios cuando toda la manzana se ordene mediante un solo proyecto básico de edificación que satisfaga las condiciones expuestas en este artículo, siempre que no se produzca parcelación de la manzana.

CAPÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO DESTINADA A VIVIENDAS (T)

ARTÍCULO 4.1 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Tipo de edificación:

Edificios destinados exclusivamente a usos lucrativos diferentes de la vivienda, con las siguientes variantes tipológicas:

- a) Parcelas de uso terciario en los ejes locales de servicios (T1).
- b) Parcela de uso terciario en el cuadrante nordeste del sector, junto a la vía parque de Valdespartera (T2).
- c) Parcela de uso terciario en el cuadrante nordeste del sector, frente al nuevo estadio municipal de fútbol (T3).
- d) Parcelas de uso terciario en el cuadrante noroeste del sector, en el borde de la nueva penetración sur (T4 a T7).
- e) Parcelas de uso terciario en el cuadrante sudoeste del sector (T8-1 y T8-2).
- f) Parcela de uso terciario en el borde norte del sector occidental de la vía parque (T9).
- g) Parcelas de uso terciario en el norte del belvedere del cuadrante sudeste del sector (T10).
- h) Parcela de uso terciario destinada a estación de servicio (T11).

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las áreas continuas y limitadas por calles o zonas verdes públicas pertenecientes a esta zona que se grafían en los planos de zonificación y ordenación constituirá una parcela independiente.

En las variantes tipológicas (b), (c), (d), (e), (g) y (h) las parcelas así definidas son indivisibles.

En las variantes (a) y (f), se admitirá su división con cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Las parcelas resultantes tendrán al menos 15 metros de frente a vial público y 500 metros cuadrados de superficie.
- Antes o simultáneamente con la parcelación, se aprobará un estudio de detalle en el que se establezcan las condiciones arquitectónicas necesarias para la coordinación volumétrica y formal de los edificios susceptibles de construcción en cada parcela resultante, así como las condiciones de aprovechamiento que hayan de afectarles.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

En las parcelas T1, pertenecientes a la variante tipológica (a), la ocupación máxima en plantas bajas y alzadas será del 100 por ciento.

Las dos parcelas T1 situadas en el lado oriental del bulevar central del cuadrante nordeste del sector alinearán sus fachadas con él, interponiendo en la planta baja soportales que continúen los definidos por el apartado 3º del artículo 3.1.2 de estas normas para los edificios residenciales. Será también obligado que estos dos edificios ocupen toda la longitud de su fachada hacia el bulevar. Los soportales estarán sujetos a servidumbre permanente de uso público, quedarán abiertos hacia la calle y satisfarán las siguientes condiciones:

- Tendrán una profundidad de 4'50 metros, medidos desde la alineación de vial a la de la fachada de la superficie cerrada.
- El soportal de cada edificio tendrá una longitud total de 63 metros, y se subdividirá en un número de tramos iguales no menor de doce ni mayor de catorce.
- Todos los pilares que conformen el soportal serán de planta cuadrada o rectangular, tendrán igual sección y ninguno de sus lados será menor de 45 centímetros ni mayor de 70.
- Los vanos serán adintelados, y el dintel será horizontal y continuo a lo largo de toda la longitud de cada bloque. Su intradós se elevará 3'00 sobre la rasante de la acera, medidos en el punto donde ésta tenga cota más alta.
- Tanto los pilares de los soportales, como los dinteles y la primera planta alzada se acabarán con ladrillo visto en tonalidad siena y gama cálida y mate. En el plano de fachada, el acabado en ladrillo se llevará hasta la cota de cornisa. El mismo tratamiento se prolongará en los testeros del edificio que recaigan sobre la vía pública.

En la parcela T2 (variante tipológica (b)), el proyecto de edificación podrá proponer libremente las envolventes de la edificación, siempre que la ocupación máxima en las plantas baja y alzadas no supere el 50 por ciento, y que en plantas alzadas se mantenga un retranqueo mínimo de 3 metros con respecto al lindero nordeste de la parcela.

En las parcelas T4 a T7 (variante tipológica (d)), la planta representada en los planos de ordenación tiene carácter orientativo. Un estudio de detalle conjunto previo a la edificación definirá las envolventes de la edificación en plantas baja y alzadas, respetando los siguientes condicionantes:

- La ocupación máxima en plantas baja y primera será del 100 por ciento.
- La ocupación máxima en plantas segunda a décima, incluidos aquellos vuelos abiertos y cerrados que se proyecten dentro de la superficie de la parcela, no superará los siguientes valores:
 - Parcela T4: 15 por ciento.
 - Parcela T5: 22 por ciento.
 - Parcela T6: 25 por ciento.
 - Parcela T7: 30 por ciento.
- No podrán modificarse las limitaciones contenidas en el resto de los apartados de este artículo.

En las parcelas T3 (variante tipológica (c), T8-1, T8-2 (variante tipológica (e), T9 (variante tipológica (f), T10 (variante tipológica (g) y T11 (variante tipológica (h), las fachadas de la edificación se inscribirán dentro de la superficie de las parcelas, sin limitaciones de ocupación y con las condiciones de posición definidas para las zonas de edificación abierta en sueño urbano consolidado por el artículo 4.2.2 de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.

4. Alturas:

En las parcelas T1 (variante tipológica (a), T8-1, T8-2 (variante tipológica (e), T9 (variante tipológica (f) y T11 (variante tipológica (h), la edificación tendrá un máximo de tres plantas (B+2), con una altura máxima de cornisa de 12 metros. En las variantes tipológicas (e) y (f), podrá elevarse esta altura hasta B+9 (36 metros) en cuerpos volumétricos cuya proyección en planta no afecte a más de 10% de la superficie de la parcela.

En la parcela T2 (variante tipológica (b), la edificación tendrá un máximo de seis plantas (B+5), con una altura máxima de cornisa de 22 metros. Para determinar la planta baja, se considerará la rasante de la calle limítrofe con la parcela por el norte; en toda la superficie que exceda de la superficie cerrada en planta baja, el trasdós terminado del forjado de techo de la planta inferior a ella se enrasará con la acera de la calle norte, tratándose como un espacio transitable.

En la parcela T3 (variante tipológica (c), la edificación tendrá un máximo de ocho plantas (B+7), con una altura máxima de cornisa de 29 metros.

En las parcelas T4 a T7 (variante tipológica (d), la edificación tendrá un máximo de diez plantas (B+9), con una altura máxima de cornisa de 36 metros.

En las parcelas T10 (variante tipológica (g), la edificación tendrá un máximo de ocho plantas (B+7), con una altura máxima de cornisa de 29 metros.

5. Condiciones de edificabilidad:

En la variante tipológica (a), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcelas T1 (superficie de parcela: 1.890 m²): 3.700 m²t.

En la variante tipológica (b), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T2 (superficie de parcela: 2.180 m²): 6.000 m²t.

En la variante tipológica (c), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T3 (superficie de parcela: 2.112 m²): 13.500 m²t.

En la variante tipológica (d), se establecen las siguientes superficies edificables máximas:

- Parcela T4 (superficie de parcela: 4.781 m²): 11.000 m²t.
- Parcela T5 (superficie de parcela: 3.066 m²): 8.600 m²t.
- Parcela T6 (superficie de parcela: 2.505 m²): 7.500 m²t.
- Parcela T7 (superficie de parcela: 1.943 m²): 6.500 m²t.

En la variante tipológica (e), se establecen las siguientes superficies edificables máximas:

- Parcela T8-1 (superficie de parcela: 26.500 m²): 47.200 m²t.
- Parcela T8-2 (superficie de parcela: 4.634 m²): 8.253 m²t.

En la variante tipológica (f), se establece las siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T9 (superficie de parcela: 10.106 m²): 18.513 m²t.

En la variante tipológica (g), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcelas T10 (superficie de cada parcela: 576 m²): 4.200 m²t.

En la variante tipológica (h), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T11 (superficie de parcela: 3.000 m²): 1.500 m²t.

6. Vuelos:

En las variantes tipológicas (b), (e), (f) y (h) no se admiten vuelos abiertos ni cerrados que sobrepasen las alineaciones de parcela.

En las variantes tipológicas (a) y (c) se admiten vuelos con las condiciones generales establecidas por las normas urbanísticas del plan general.

En las parcelas T4 a T7 de la variante tipológica (d), no se admiten vuelos que sobrepasen las alineaciones de parcela o la envolvente de la edificación en plantas alzadas trazada conforme se indica en los apartados 3º y 9º de este artículo.

En las parcelas T10, de la variante tipológica (g), se permiten únicamente vuelos abiertos o cerrados de un máximo de 1'40 metros en las fachadas orientadas hacia el norte y hacia el lado, este u oeste, que corresponda al interior del belvedere, con las condiciones generales que para ellos establecen las normas urbanísticas del plan general.

En todos los supuestos, se exceptúan de las prohibiciones de vuelos que se han especificado los aleros y las marquesinas, que se ajustarán a las limitaciones establecidas por las normas urbanísticas del plan general.

7. Tratamiento de la cubierta:

Las cubiertas de los edificios erigidos en las parcelas de la zona T contarán con superficies accesibles desde elementos comunes que quedarán disponibles para la instalación de colectores y acumuladores solares térmicos. En los edificios en que la superficie ocupada disminuya en altura, las cubiertas de los niveles intermedios serán transitables.

La cubierta del edificio erigido en las parcelas T8-1 y 2, de la variante tipológica (e), será ajardinada, pudiéndose disponer sobre ella instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, tales como pistas de tenis, pequeños auditorios, circuitos de carreras, etc. En el caso de que en el brazo este-oeste de la parcela T8-1 se disponga, conforme a lo indicado en la memoria justificativa, una pista de esquí cubierta, podrá recurrirse a una solución de cubierta diferente de la indicada con carácter general.

8. Tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación:

En las parcelas T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8 y T10, los espacios no ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse como espacios libres transitables de uso público, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre de que forman parte.

En los linderos con zonas verdes de la parcela T11, se formarán pantallas visuales mediante la plantación de doble hilera de arbolado de hoja perenne.

9. Proyectos de edificación:

Se establecen las mismas condiciones expresadas por los apartados 2 a 6 del artículo 3.1.12 para la zona A.

10. Estudios de detalle:

En las parcelas T1 pertenecientes a la variante tipológica (a), el otorgamiento de licencias de edificación deberá ir precedido de la aprobación definitiva de un estudio de detalle que establezca condiciones de coordinación arquitectónica con las parcelas de usos sociales colindantes y, en su caso, entre las diversas parcelas de usos terciarios en que se dividiera la superficie continua definida por el plan parcial, conforme a lo indicado en el apartado 2º de este artículo. Si no se subdivide la parcela de usos terciarios, el estudio de detalle conjunto con la parcela de usos sociales podrá sustituirse por un proyecto básico de la edificación.

En el caso de que se prevea adosamiento de los edificios, será obligado que las longitudes de contacto entre ellos coincidan en todas las plantas, evitándose la aparición de medianeras vistas. Si el edificio de equipamiento social se retranquea con respecto al lindero con la parcela de usos terciarios y ésta no se subdivide, podrá prescindirse del estudio de detalle previo a los proyectos de edificación; en tal caso, el muro del edificio de usos terciarios hacia la parcela de equipamiento social deberá tener las mismas características materiales que los del resto de las fachadas.

En las parcelas T4, T5, T6 y T7 pertenecientes a la variante tipológica (d), la edificación deberá precederse de un estudio de detalle que establezca condiciones de coordinación arquitectónica en todo el frente noroeste de la nueva penetración sur.

Las licencias correspondientes a los edificios destinados a usos terciarios T8 (1 y 2) y del equipamiento público social (S14) que rodean el miniestadio (área suroeste del sector), deberán precederse de la aprobación definitiva de un estudio de detalle o de un proyecto básico que establezca las características arquitectónicas del conjunto y garantice un resultado unitario. Su cubierta será ajardinada y sobre ella podrán disponerse instalaciones deportivas y recreativas al aire libre.

En la parcela T9, perteneciente a la variante tipológica (f), el otorgamiento de licencia de edificación deberá ir precedido de la aprobación definitiva de un estudio de detalle que establezca condiciones precisas de ordenación volumétrica y, en su caso, de coordinación arquitectónica entre las diversas parcelas de usos terciarios en que se dividiera la superficie continua definida por el plan parcial, conforme a lo indicado en el apartado 2º de este artículo.

ARTÍCULO 4.2 CONDICIONES FORMALES

1. Además de satisfacer las condiciones expresadas en el artículo 4.1, las cubiertas respetarán las limitaciones generales establecidas por las normas urbanísticas del plan general y, en particular, las contenidas en su artículo 2.2.22.

La volumetría de las cubiertas será simple. Se prohíbe el uso en las cubiertas de fibrocemento y materiales plásticos.

Los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas.

2. Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, alicatados, y balaustradas o celosías prefabricadas de hormigón. Queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro.

3. Las fachadas de los edificios de uso terciario T10 se realizarán íntegramente en ladrillo cara vista de color natural, en tonalidades sienas u ocre, y gamas cálidas y mates. No se admitirá el ladrillo vitrificado.

ARTÍCULO 4.3 CONDICIONES ENERGÉTICAS

1. Los edificios de usos lucrativos distintos de la vivienda dispondrán sistemas de aprovechamiento solar pasivo, tales como galerías, invernaderos o muros trombe, que proporcionen, al menos, el 30% de la demanda energética total anual, salvo que la peculiaridad del uso o las características de la parcela impidan satisfacer esta exigencia, en cuyo caso el proyecto de edificación habrá de incluir la pertinente justificación. Así mismo, deberá justificarse disposición de masa de acumulación térmica adecuada para el aprovechamiento de la energía solar, con la mejor adaptación a las condiciones tipológicas y funcionales del edificio.

2. En los edificios de usos lucrativos distintos de la vivienda se satisfarán las condiciones contenidas en los artículos 3.1.5 a 3.1.8, salvo que resulten inadecuados en razón de los usos específicos a que se destinen y de sus necesidades energéticas. Los correspondientes proyectos de edificación habrán de justificar este extremo en función de las condiciones de explotación, el balance energético global, los aportes internos de carácter especial, etc.

ARTÍCULO 4.4 CONDICIONES DE USO

La parcela T11, de la variante tipológica (h), se destinará al uso principal de estación de servicio de vehículos y venta de carburantes. Dicho uso principal podrá acompañarse con los complementarios que guarden una relación justificada con él.

En el resto de las parcelas pertenecientes a la zona T se admiten todos los usos admitidos por el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2, salvo la vivienda, con las limitaciones establecidas en dicho precepto para las situaciones (c) y (d).

CAPÍTULO QUINTO

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ARTÍCULO 5.1 CATEGORÍAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Este plan parcial contempla las siguientes categorías de equipamientos públicos de escala local:

- a) Equipamiento docente (E): reservas de suelo con destino a centros de educación infantil, primaria y secundaria.
- b) Equipamiento deportivo (D): reservas de suelo destinado al desarrollo de actividades y espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos.
- c) Equipamiento social (S): reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.
- d) Servicios de infraestructura urbana (U): reservas de suelo con destino a elementos pertenecientes a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas de la ciudad.

ARTÍCULO 5.2 CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

1. En las parcelas de equipamiento social y deportivo intercaladas en zonas verdes y en los bulevares longitudinales (S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S9, S10, S11, S13, S14, S15 y D4), los espacios no ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre de que forman parte. Solamente quedarán excluidas de esta condición aquellas implantaciones cuya naturaleza funcional requiera objetivamente la disponibilidad de un espacio libre acotado, sin que pueda aducirse esta necesidad para la disposición de estacionamientos de vehículos.

2. Las licencias de edificación correspondientes a las parcelas de equipamiento social denominadas S4, S8 y S9 deberán precederse de la aprobación definitiva de estudios de detalle o proyectos básicos que establezcan condiciones de coordinación arquitectónica con las parcelas de usos terciarios colindantes, siendo obligado, en el caso de que se prevea colindancia de los edificios, que la longitud de contacto de ambos sea coincidente en todas las plantas, evitando la aparición de medianeras vistas. En el caso de que el edificio de equipamiento social se retranquee con respecto al lindero con la parcela de usos terciarios, podrá prescindirse del estudio de detalle previo a los proyectos de edificación.

3. Las licencias correspondientes a los edificios de equipamiento público social (S14) y de los edificios destinados a usos terciarios T8 (1 y 2) que rodean el miniestadio (área suroeste del sector), deberán precederse de la aprobación definitiva de un estudio de detalle o de un proyecto básico que establezca las características arquitectónicas del conjunto y garantice un resultado unitario. *Su cubierta será ajardinada, y sobre ella podrán disponerse instalaciones deportivas y recreativas al aire libre.*

4. Las parcelas de equipamiento social y deportivo situadas en el cuadrante sudoeste del sector deberán ordenarse de manera que se garantice la circulación del agua de escorrentía proveniente de los terrenos situados al sur del cuarto cinturón hacia las lagunas de laminación, con las debidas garantías de seguridad para bienes y personas.

5. La parcela perteneciente a la zona de servicios de infraestructura urbana (U) se destinará a construcciones e instalaciones vinculadas a los servicios de infraestructura de la urbanización.

Se regulará, a todos los efectos, conforme a lo dispuesto por las normas del plan general. Las construcciones que se dispongan en ella serán subterráneas, salvo que las condiciones específicas de la instalación exijan volúmenes sobre la rasante. El trasdós del forjado de techo de las construcciones no sobresaldrá de la rasante definitiva del resto del suelo de la parcela, que se acondicionará en su conjunto como estacionamiento descubierto.

6. Proyectos de edificación:

Se establecen las mismas condiciones expresadas por los apartados 2 a 6 del artículo 3.1.12 para la zona A.

ARTÍCULO 5.3 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

1. A efectos de lo establecido en el artículo 8.2.15 de las normas urbanísticas del plan general, la superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público será la siguiente:

- a) Equipamiento docente E: 1'00 m²/m².
- b) Equipamiento social S2-3-5-7-10-11-12-15: 1'00 m²/m².
- a) Equipamiento social S1-4-6-8-9-13-14: 2'00 m²/m².
- b) Equipamiento deportivo D1-2-5: 0'35 m²/m².
- c) Equipamiento deportivo D3: 0'70 m²/m².
- d) Equipamiento deportivo D4-6: 1'20 m²/m².
- e) Infraestructura urbana U: podrá edificarse de acuerdo con las necesidades objetivas de los servicios de infraestructura a que se destine.

2. Se establecen las siguientes limitaciones de altura de los edificios de equipamiento:

- a) Equipamiento docente: B+3.
- b) Equipamiento social: B+2.

ARTÍCULO 5.4 CONDICIONES ENERGÉTICAS

1. En las instalaciones deportivas que incluyan piscina cubierta climatizada, se dispondrá un sistema de aprovechamiento solar que cubra al menos el 50% de la energía consumida conjuntamente para el mantenimiento de la temperatura del vaso de la piscina y lasa la producción de agua caliente sanitaria, considerando para el cálculo el gasto durante la temporada de invierno.

Para el calentamiento de piscinas descubiertas no podrá utilizarse ningún tipo de energía convencional, sea de tipo fósil o eléctrica, de acuerdo con lo prescrito por el vigente reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (instrucción técnica ITE 10.2.1).

2. En las instalaciones deportivas que no incluyan piscina, se dispondrá un sistema de aprovechamiento solar que cubra, al menos, el 40% de las necesidades energéticas anuales para producción de agua caliente sanitaria.

3. En el resto de los edificios de equipamiento, se dispondrán sistemas de aprovechamiento solar pasivo, tales como galerías, invernaderos o muros trombe, que proporcionen, al menos, el 30% de la demanda energética total anual, salvo que la peculiaridad del uso o las características de la parcela impidan satisfacer esta exigencia, en cuyo caso el proyecto de

edificación habrá de incluir la pertinente justificación. Así mismo, deberá justificarse disposición de masa de acumulación térmica adecuada para el aprovechamiento de la energía solar, con la mejor adaptación a las condiciones tipológicas y funcionales del edificio.

4. Además de las condiciones expresadas en los apartados que anteceden, los edificios de equipamiento satisfarán las contenidas en los artículos 3.1.5 a 3.1.8, salvo que resulten inadecuados en razón de los usos específicos a que se destinen y de sus necesidades energéticas. Los correspondientes proyectos de edificación habrán de justificar este extremo en función de las condiciones de explotación, el balance energético global, los aportes internos de carácter especial, etc.

Los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se prevea disponer.

ARTÍCULO 5.5 CONDICIONES ACÚSTICAS

1. De las parcelas señaladas como equipamiento social, no podrán utilizarse para albergar instalaciones sanitarias aquellas que se emplacen en el interior del bulbo de ruidos producidos por aterrizaje y despegue de aviones correspondiente a un nivel 30 NEF.

2. De las parcelas señaladas como equipamiento social, no podrán utilizarse para albergar instalaciones que conlleven uso residencial comunitario aquellas que se emplacen en el interior del bulbo de ruidos producidos por aterrizaje y despegue de aviones correspondiente a un nivel 32'50 NEF.

3. En el caso de que una parcela destinada a uso docente quede parcialmente invadida por el bulbo de ruidos correspondiente al nivel 30 NEF, las aulas deberán construirse fuera de él, destinándose el espacio afectado a usos deportivos, administrativos, recreativos o de estacionamiento vinculados al uso principal.

ARTÍCULO 5.6 TRATAMIENTO PROVISIONAL DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

Salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios y las instalaciones a que están destinadas dentro del plazo que vaya a transcurrir entre la finalización de las obras de urbanización y el término del plazo para la obtención de licencias, las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional.

ARTÍCULO 5.7 ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS EN EL CUADRANTE SUDOESTE

Con el fin de adecuar la ordenación a futuras condiciones imprevistas por el plan parcial, mediante un plan especial de iniciativa municipal podrá acometerse la reordenación global de los suelos que forman parte del cuadrante sudeste del sector, limitado al oeste y al sur por los límites de éste, al norte por la vía parque de Valdespartera y al este por el nuevo acceso sur a la ciudad.

Ese plan especial deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrán al menos las superficies de suelo ordenadas por el plan parcial del sector 89/4 en este ámbito con destino a sistemas generales, sistema local de zonas verdes, sistema local de equipamientos deportivos y sistema local de equipamiento social, sin perjuicio de que, dentro de cada uno de estos conceptos, pueda variarse la distribución establecida por el plan parcial.
- b) No se superará la superficie de suelo ni la superficie edificable destinada por el plan parcial a usos lucrativos terciarios, ni se incluirán usos de vivienda.

- c) Se respetarán las condiciones de diseño que han condicionado la redacción del plan parcial, referidas en su memoria expositiva.

CAPÍTULO SEXTO

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 6.1 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

1. El presente plan parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.
2. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las normas urbanísticas del plan general en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.
3. En ningún caso los proyectos de reparcelación y urbanización podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

ARTÍCULO 6.2 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telefonía, y en su caso calefacción y recogida de basuras, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

Cuando hayan de construirse en materiales yesíferos, las tuberías de abastecimiento serán del tipo de fundición protegida con manga de polietileno y junta de goma.

En las redes de abastecimiento y de saneamiento se preverán dispositivos de control de fuga de aguas. En la red de abastecimiento podrán utilizarse circuitos controlados por ordenador o dispositivos equivalentes. En la red de saneamiento, se podrán colocar dispositivos de aforo de caudal o medios de control equivalentes.

La red de drenaje municipal recibirá el drenaje de las parcelas privadas, con especial atención a aquellas en las que sean previsibles mayores caudales, como los campos deportivos.

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica y, en su caso, las subcentrales de calefacción, no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.
4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPE/96 y el reglamento de instalaciones contra incendios.
5. Cuando la iluminación de las zonas públicas no se alimente con sistemas de producción centralizada mediante cogeneración o ciclos similares, será producida por sistemas fotovoltaicos autónomos.

6. La red de saneamiento será de tipo separativo. Solamente podrán acometer a la red de aguas negras las conducciones de aguas fecales de los edificios, mientras que las conducciones de pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos acometerán a los ramales de pluviales de la red de saneamiento.

Salvo casos excepcionales debidamente justificados, cada uno de los bloques lineales que constituyen la edificación sobre rasante de las parcelas situadas en las zonas A y B deberá disponer de una sola acometida a la red de aguas fecales y otra a la de aguas pluviales.

7. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

8. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

ARTÍCULO 6.3 CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.

3. Las calles exteriores a los vecindarios representados en los planos de ordenación serán de tipo convencional, con subdivisión en bandas de circulación de viandantes, estacionamiento y calzadas, cuyo acabado podrá ser de tipo bituminoso. En ellas, el plan parcial no establece medidas específicas relativas a la circulación.

La vía-parque que atraviesa el sector de este a oeste (VP) tendrá una sección total de 50 metros, distribuidos de la siguiente forma:

- Mediana central de 10 metros de anchura, plantada con doble fila de arbolado de hoja perenne.
- Dos calzadas de dos carriles cada una, más sendas bandas de estacionamientos, con anchura total de 10 metros por calzada.
- A cada lado, acera de 1'5 metros de espesor, banda de albero, grava o superficie vegetal de 3'5 metros, para plantación de una fila de árboles, y nueva banda de acera de 5 metros. Los árboles de estas bandas serán de hoja caduca y copa espesa si lindan al norte con edificios residenciales. Las bandas de 1'50 metros pueden utilizarse como carriles bici.

El bulevar que atraviesa el área nordeste de sur a norte (B1) tendrá una sección total de 50 metros, distribuidos de la siguiente forma:

- Paseo central de 24 metros de anchura, plantado con arbolado en toda su superficie y con suelo de albero o tapizado vegetal. En el proyecto de urbanización se intercalarán superficies pavimentadas para facilitar el paso transversal en correspondencia con las calles residenciales (R) que llegan al paseo, y, si se considera adecuado, acompañando al paso longitudinal o en espacios puntuales de estancia.
- A los lados del paseo, dos calzadas de dos carriles cada una, con anchura igual a 7 metros.

- En los lados exteriores de las calzadas, sendas bandas de 2 metros destinadas a estacionamiento en superficie.
- Acera de 4 metros de espesor, con alcorques para plantación de una fila de árboles de hoja caduca.

El belvedere que atraviesa el área sudeste de norte a sur (B2) tendrá una sección de 50 metros, estructurados en una sucesión de tres plazas escalonadas, con pavimento de baldosa o adoquín y arbolado en alcorques.

Las calles de tráfico de distribución de 21 metros de anchura (D1) se distribuirán de la siguiente forma:

- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 7 metros. Hacia el lado en que la calle linde con manzanas residenciales, banda de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en superficie.
- Al lado del estacionamiento, acera de 3'5 metros de espesor, con alcorques para plantación de una fila de árboles de hoja caduca.
- Al otro lado de la calzada, acera de 2'5 metros de espesor. Entre ella y la banda de parcelas de equipamientos y comercio, banda de 6 metros de espesor con suelo de albero, grava o tapizado vegetal, y plantación de arbolado. Esta banda quedará incorporada a las plazas ajardinadas que se intercalan entre las parcelas de servicios.

Las calles de tráfico de distribución de 15 metros de anchura (D2) se distribuirán de la siguiente forma:

- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 7 metros. A un lado, banda de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en superficie.
- A cada lado, acera de 3 metros de espesor.

Las calles de tráfico de distribución de 17 metros de anchura (D3) se distribuirán de la siguiente forma:

- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 7 metros.
- A cada lado, banda de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en superficie.
- A cada lado, acera de 3 metros de espesor.

4. Las calles interiores de los vecindarios de vivienda colectiva (R1 –21 m.- y R2 –15 m.-) serán de tipo residencial, con admisión de coexistencia de tráficos y plataforma subdividida en las siguientes bandas:

- Banda de circulación rodada admitida, pavimentada con firme asfáltico teñido en colores rojo, amarillo o azul, según tramos. Tendrá una anchura de tres metros y su directriz será recta en las calles R2 y sinuosa en las R1, según se representa en los planos de ordenación.
- Bandas laterales de circulación a pie o en bicicleta y de posible estacionamiento, enrasadas con las calzadas centrales y pavimentadas con adoquín de hormigón o material similar. Tendrán una anchura de 2 metros cada banda y correrán adosadas a cada lado de la calzada, con directriz paralela.

- Bandas con suelo de albero, grava o tapizado vegetal, y plantaciones de arbolado, comprendidas entre las bandas adoquinadas y las alineaciones de las manzanas. En las calles de dirección dominante este-oeste, se utilizará predominantemente arbolado de hoja caduca y hoja espesa en la banda septentrional, y de hoja perenne en la meridional. Sobre estas bandas, el proyecto de urbanización establecerá soluciones de ajardinamiento con criterios de fácil mantenimiento y de minoración de las necesidades de riego. En estas bandas se interrumpirá el albero con las superficies pavimentadas que sean necesarias para facilitar el acceso a fincas.

Las calles residenciales de la zona de viviendas unifamiliares (R3) se distribuirán de la siguiente forma, cuando tengan directriz dominante este-oeste:

- Banda de circulación rodada admitida, pavimentada con firme asfáltico teñido en colores rojo, amarillo o azul, según tramos. Tendrá una anchura de tres metros y su directriz será la de la calle.
- Bandas laterales de circulación a pie y de posible estacionamiento, enrasadas con las calzadas centrales y pavimentadas con adoquinado de hormigón o material similar. Tendrán una anchura de 2 metros cada banda y correrán adosadas a cada lado de la calzada, con directriz paralela. La banda meridional lindará con las parcelas.
- Al lado norte, banda con suelo de albero, grava o tapizado vegetal, y plantaciones de arbolado, hasta la alineación de las parcelas. Sobre esta banda, el proyecto de urbanización establecerá soluciones de ajardinamiento con criterios de fácil mantenimiento.

Cuando las calles sean de dirección norte-sur, se prescindirá de la banda no pavimentada descrita en último lugar.

5. Las calles de coexistencia de tráfico gozarán de la condición de «residenciales», señalizándose su entrada y salida de acuerdo con lo establecido al efecto por el artículo 159 (S-28 y S-29) del reglamento general de circulación aprobado por real decreto 13/1992.

En las calles residenciales regirá el principio de prioridad del tráfico a pie sobre el rodado. Su urbanización deberá contemplar medidas de templado que garanticen la velocidad lenta de los vehículos que puedan discurrir por ellas, que no deberá sobrepasar los 20 kilómetros por hora.

Dichas medidas no deberán impedir el acceso o dificultar la progresión de los vehículos de seguridad, recogida de basuras, bomberos, reparto de mercancías y otros que en cualquier caso hayan de poder circular por las calles. Los dispositivos de reducción de la velocidad tampoco podrán constituir un peligro para los vehículos que los atraviesan a las velocidades autorizadas.

Los viandantes podrán utilizar toda la zona de circulación de las calles residenciales, admitiéndose en ella la práctica de juegos y deportes. Los vehículos solamente podrán estacionarse en los lugares expresamente designados mediante señales y marcas.

6. En las calles residenciales y en las convencionales con tráfico rodado no se admitirán aceras o bandas de tráfico exclusivamente pedestre de anchura inferior a 2'50. No obstante esta reserva, en las calles residenciales los viandantes podrán utilizar libremente toda la sección viaria, siempre y cuando no estorben innecesariamente la circulación de bicicletas y vehículos de motor.

7. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y

transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2 por ciento, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.

8. En las calzadas de las calles que admitan tráfico rodado convencional (50 km/h) se utilizarán pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.

9. En las superficies pavimentadas, se emplearán materiales de acabado de colores predominantemente claros.

10. Los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques grandes. En el caso de que la medida de las bandas de paso de viandantes sea demasiado exigua, los alcorques enrasarán la cota de pavimento mediante gravas o enrejados que no comprometan el desarrollo del tronco.

ARTÍCULO 6.4 CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

2. El proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos, del cincuenta por ciento de la superficie total del sistema local de zonas verdes y espacios libres.

3. El proyecto de urbanización preverá la utilización de plantas xerófitas.

El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sáhara Grass o similar).

4. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra.

En los espacios libres y zonas verdes se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

En parques, plazas y espacios abiertos de esparcimiento se dispondrán medidas de protección contra el viento, mediante relieves del terreno, arbustos y arbolado desarrollado en altitud creciente en sentido oeste-este. En particular, se configurarán espacios protegidos orientados a sur en las zonas de estancia y acceso peatonal.

5. Se prohíbe el riego a manta de los espacios libres y zonas verdes.

El proyecto de urbanización estudiará el recorrido de las aguas superficiales y dispondrá en consecuencia los sistemas de canalización hacia la red de drenaje.

Los aspersores y difusores emergentes del sistema de riego incorporarán circuitos de electroválvulas con programación, para permitir el riego en horas de baja insolación y economizar la pérdida de agua por evotranspiración.

Los alcorques de la red viaria incorporarán sistemas de riego por goteo autocompensado.

6. En las playas de estacionamiento al aire libre se plantará, al menos, un árbol gran porte por cada cuatro plazas. Salvo que perjudiquen el soleamiento de edificios próximos, se emplearán especies de hoja perenne.

Las playas de estacionamiento dispuestas en el entorno del campo municipal de fútbol contarán con un tratamiento superficial que posibilite su correcta inserción ambiental en las zonas verdes y los espacios libres de que forman parte en los períodos en que no estén ocupadas por vehículos.

7. Las superficies de los muros de contención de las calles y los espacios libres que recaen sobre la carretera de Valencia se realizarán en hormigón visto, en mampostería de piedra natural o en pedraplenado adecuadamente tratado.

Zaragoza, 31 de mayo del 2004

El arquitecto jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía